

BAIL COMMERCIAL COMMERCES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société ACTIPIERRE 2, Société Civile de Placement Immobilier au capital de 49 936 717,50 € dont le siège social est sis à PARIS 8^{ème}, 147 Boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 339 912 248.

Représentée par son gérant statutaire, la Société **CILOGER**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 € dont le siège social est à Paris (75008) – 147, Boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 329 255 046, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07-000043, représenté par Monsieur **Pierre PELABON** dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une procuration reçue le 23 février 2012 par Maître Olaf DECHIN, Notaire à PARIS 9^{ème}.

Ci-après désignée "Le Bailleur"

D'UNE PART

ET

La Société

La société **LE GRAND DUC**, Société à responsabilité limitée au capital de 21 342,86 €, dont le siège social est au PLESSIS ROBINSON 17 B avenue Charles de Gaulle, identifiée au Répertoire Siren sous le numéro 392 955 829 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par **Monsieur Pierre GOURDON**, Gérant, dûment habilité en vertu des présentes

Ci-après désignée "Le Preneur"

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « Les Parties »

EXPOSE

Il est rappelé qu'aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 25 novembre 1994, la société ACTIPIERRE 2 a consenti un bail commercial à la société RESTAURANT AMERICAN SERVICES, pour une durée de dix années (10), à effet du 25 novembre 1994 ,

4 

moyennant un loyer principal annuel hors taxes hors charges de 18 293,88 euros portant sur les locaux objets des présentes

Le bail étant arrivé à son terme et se prolongeant par tacite prorogation depuis le 24 novembre 2004, le bailleur et la société NEW YORK SPEED RABBIT venant aux droits de la société RESTAURANT AMERICAN SERVICES suivant traité de fusion absorption du 5 novembre 2001 à effet du 28 septembre 2001 se sont rapprochés et ont convenu de renouveler ledit bail par acte sous-seing privé en date du 7 octobre 2005.

Ce renouvellement a été consenti pour une durée de dix années (10), à effet rétroactivement du 1^{er} janvier 2005 pour se terminer le 31 décembre 2014, moyennant loyer annuel de base hors taxes hors charges de 22 811,52 euros ,et un dépôt de garantie de 5 702,88 euros, soit trois (3) mois de loyer hors taxes.

Par acte sous seing privé en date du 20 avril 2006, la société NEW YORK SPEED RABBIT a cédé son fonds de commerce à la société LE GRAND DUC.

Par acte extrajudiciaire en date du 23 mai 2012, la société LE GRAND DUC a fait notifier à la société ACTIPIERRE 2 une demande de révision de son loyer sur la base des articles L 145-38, L145-39 et R145-20 du Code du commerce afin de voir son loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à la somme de 20 250 euros (vingt mille deux cent cinquante euros) à compter du 23 mai 2012, étant précisé que suite du jeu de la clause d'échelle mobile stipulée audit bail, le loyer annuel hors taxes hors charges a été fixé au 1^{er} janvier 2012 à la somme de 29 906,28 euros (vingt neuf mille neuf cent six euros et vingt huit cents)

Les parties se sont rapprochées et ont résilié le bail ci-dessus relaté sous la condition suspensive de la signature du présent bail aux conditions ci-après relatées.

4

16

SOMMAIRE DU CONTRAT DE BAIL

ARTICLES I à VIII : CONDITIONS GENERALES**ARTICLE I - OBJET****ARTICLE II - DESIGNATION****ARTICLE III - DUREE****ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX****ARTICLE V - DESTINATION****ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS**

- 1°) Conditions générales de jouissance
- 2°) Exploitation commerciale
- 3°) Travaux, installations, aménagements
- 4°) Etat d'occupation des lieux
- 5°) Entretien et surveillance des locaux
- 6°) Visite des locaux en période de préavis
- 7°) Assurances et recours
 - a) *assurance du Bailleur*
 - b) *assurance du Preneur*
 - c) *renonciation à recours*
- 8°) Cession du bail
- 9°) Sous-location
- 10°) Restitution des locaux
- 11°) Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES

- 1°) Loyer
- 2°) Charges
- 3°) Contributions, droits et taxes
- 4°) Modalités de règlement
- 5°) Dépôt de garantie
- 6°) Clause d'indexation

ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS

- 1°) Tolérances
- 2°) Modification du Preneur
- 3°) Autorisation de diffusion de photographies
- 4°) Clause résolutoire
- 5°) Frais
- 6°) Election de domicile
- 7°a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisibles
- 7°b) Plan de prévention des risques d'inondations
- 8°) Amiante
- 9°) Diagnostic de performance énergétique
- 10°) Clause environnementale

ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) Adresse
- 2°) Désignation des locaux loués
- 3°) Durée

- 4°) Date de référence
- 5°) Destination
- 6°) Régime fiscal
- 7°) Loyer annuel de base
- 8°) Dépôt de garantie
- 9°) Indexation
- 10°) Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours
- 11°) Statut juridique de l'immeuble
- 12°) Clauses particulières
 - 12-1 Etat des lieux
 - 12-2 ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -7°) Assurances et recours
 - 12-3 12.3 ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -8°) Cession



A titre préalable, il est rappelé que le présent bail est consenti et accepté selon les clauses et conditions ci-après stipulées, de même que conformément aux dispositions légales en vigueur et en particulier les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, de même que les dispositions réglementaires qui en découlent.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE I – OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et aux dispositions non modifiées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés à l'article IX-2° des CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE II - DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article IX-2° à la requête expresse du Preneur, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée indiquée aux conditions particulières, qui commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article IX-4°. Il cessera dans les conditions fixées par la législation en vigueur sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

L'état des lieux sera établi aux frais du Preneur.

4

Pb

ARTICLE V - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article IX-5°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuelle contractuellement définie par l'Article IX-5 Destination – des CONDITIONS PARTICULIERES, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au Bailleur. La destination contractuelle stipulée à l'article IX-5° n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

En cas de refus desdites autorisations pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ou se dispenser du paiement des loyers et charges du présent bail.

Le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés lui permettent de les exploiter conformément aux nécessités de son activité.

Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité accessoire.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Il n'est stipulé au profit du Preneur aucun droit d'exclusivité et aucune garantie de non-concurrence.

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti aux charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

1°) Conditions générales de jouissance

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et prend l'obligation d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail, y compris celles prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil et celles prescrites par l'Administration.

Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

4

flb

Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'inspection du Travail, des Commissions d'hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il reconnaît que la sécurité des personnes dans les locaux loués relève de sa responsabilité.

Il s'oblige à respecter toutes les prescriptions en vigueur, notamment administratives, ou mises en place dans l'immeuble et en particulier les normes d'occupation autorisées par les autorisations délivrées : annexes au permis de construire, réglementation Etablissement Recevant du Public (ERP), ICPE, etc.

Si au titre de la réglementation ERP, le Preneur souhaitait être autorisé à accueillir des effectifs relevant d'une catégorie supérieure, il devrait obtenir avant toute démarche l'accord préalable et écrit du Bailleur et en cas d'accord, effectuer à ses frais – sous réserve de leur faisabilité technique - tous les travaux et aménagements nécessaires pour être en règle avec la réglementation ERP.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

2°) Exploitation commerciale

Le Preneur devra maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation commerciale effective.

4

16

3°) Travaux, installations, aménagements

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur ou toute entité chargée de la gestion de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents, et en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

Tous travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations envisagés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur engagera sa responsabilité à l'égard de toute personne, en raison de dommages matériels ou immatériels provoqués par la réalisation de ses travaux.

Nonobstant, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, en l'état primitif aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4

PB

4°) Etat d'occupation des lieux

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail de matériel, mobilier, et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail et satisfaire à la destination des locaux loués telle qu'indiquée à l'article IX-5°.

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements à l'eau, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'aux robinets.

Le Preneur, connaissant parfaitement les équipements des locaux objet des présentes pour les avoir occupés et exploités antérieurement aux présentes, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, fax, électricité, eau, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

5°) Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations, tous travaux, tout nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection des peintures si nécessaire et faire entretenir, si besoin est, les glaces, vitres, parquets, carrelages, boiseries.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols et murs en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction demeurée sans effet et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux toutes entreprises et ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

4

PK

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués. Notamment, le Preneur ne devra en aucune façon obstruer les soupiraux de ventilations des caves.

Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719 - 3° du Code Civil,
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.
- En cas de vices ou de défauts de lieux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du code civil.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur.

Le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

6°) Visite des locaux en période de préavis

Le Preneur laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent le Bailleur ou toute personne mandatée par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

7°) Assurances et recours

a) assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 6 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

9

Plan

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur afférentes à l'immeuble.

c) renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

8°) Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément du bailleur sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le Bailleur sera appelé. Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du bail pendant toute sa durée, quand bien même ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devront être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour du paiement des loyers, charges et accessoires.

4

MB

Le Bailleur bénéficiera pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues à l'article 1589 du Code civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation le projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks, sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer au cessionnaire, ou substituer tout tiers de son choix, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

9°) Sous-location

Le Preneur occupera personnellement les locaux. Il s'interdira de sous-louer, ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des parties, les locaux forment un tout indivisible.

Toute location-gérance est soumise à l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

10°) Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier du paiement des contributions à sa charge par présentation des acquits, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail rendre les lieux loués en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Il est expressément convenu que les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurent à la charge du Preneur.

4


Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. Malgré la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

11°) Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation d'activité ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article IX-7° et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation en vigueur et suivant les modalités prévues à l'article VII-6° ci-après.

Ce loyer correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du présent bail.

2°) Charges

a) Le Preneur remboursera au Bailleur, en acquittant chaque terme de loyer la quote-part des prestations et fournitures individuelles, dont frais de chauffage, assurance immeuble, coût de l'audit sécurité des lieux loués réalisé par un prestataire nommé par l'administrateur de biens désigné par le Bailleur, impôts fonciers et taxes en vigueur et ultérieurement institués, le cas échéant, les honoraires de gestion de l'administrateur de biens, les honoraires du syndic et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien et de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future, afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature, tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, y compris les grosses réparations définies aux articles 605 et 606 du Code Civil

et celles prescrites par l'Administration, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

b) La répartition des charges entre les divers locataires se fera au prorata des locaux loués.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

Le Preneur remboursera au Bailleur tout fonds de roulement qui serait exigible du fait du syndic de la copropriété ou du gestionnaire de l'ensemble immobilier.

3°) Contribution, impôts, taxes

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle ainsi que toute nouvelle taxe qui lui serait substituée et particulièrement la cotisation foncière sur les entreprises, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont habituellement assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce soit, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué, le cas échéant la taxe sur les locaux commerciaux et de stockage, la taxe sur les bureaux, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le Bailleur comme il est dit à l'article VII-2° ci-avant.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer et les charges ci-dessus indiqués et les accessoires du loyer au sens des articles 266-I et 267-I du Code Général des Impôts (impôt foncier, taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, taxe bureaux, etc...) seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le Bailleur refacturera en lieu et place de la TVA la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

4°) Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur le taux EURIBOR trois mois, majoré de 600 points de base, avec un minimum de 10 % l'an, le taux EURIBOR étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

4
PB

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

5°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant trois (3) mois de loyer Hors Taxes à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur, et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur comme il est dit à l'article VI-10°.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et s'engage à ne réclamer le remboursement qu'audit acquéreur.

6°) Clause d'indexation

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour la première année, l'indice précisé à l'article IX-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et celui du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

En tout état de cause, le jeu de la présente clause d'indexation ne pourra avoir pour effet ou conséquence de ramener le loyer à une valeur inférieure au loyer annuel hors taxes hors charges mentionné à l'article IX-7°) « Loyer annuel de base » des Conditions particulières ci-après.

Il est précisé que la clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L-145-37 et L-145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

4
f6

L'application de cette indexation conventionnelle s'effectue de plein droit sans aucune formalité ni notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

A la suite de chaque renouvellement, le loyer du bail renouvelé, s'il s'avère différent du loyer en vigueur tel qu'il découle de la clause d'indexation, constituera l'assiette de calcul de la première révision.

L'indexation sera appliquée conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier ou de tout autre texte qui lui serait substitué, notamment dans les hypothèses où le loyer serait révisé amiablement ou judiciairement en cours de bail, avec fixation d'un nouveau loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la clause d'indexation.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du Bailleur.

ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

2°) Modification du Preneur

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, à la répartition ou au montant du capital social de la société, à la dénomination ou raison sociale, à son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait Kbis à jour.

3°) Autorisation de diffusion de photographies

Le Preneur autorise expressément le Bailleur et sa Société de Gestion à reproduire et à diffuser sans limitation de nombre, des photographies des locaux loués au Preneur reproduisant les marques et/ou enseignes sur lesquels le Preneur aurait des droits, en particulier des droits d'exploitation, et ce sur tout type de support de communication et par tout moyen de communication.

Le Preneur garantit le Bailleur et sa Société de Gestion qu'il dispose pleinement du droit de concéder l'autorisation de reproduire et de diffuser, telle que définie ci-dessus, qu'il n'existe aucun empêchement à ce qu'il concède cette autorisation et s'engage selon les termes de la présente clause, et qu'il pourra en justifier à première demande.

6
PB

En conséquence, le Preneur garantit le Bailleur et sa Société de Gestion contre toute action, trouble, réclamation, revendication, opposition liés directement ou indirectement à l'exploitation des photographies, et dont il fera son affaire personnelle, afin que le Bailleur et sa Société de Gestion ne puissent subir aucune conséquence pouvant en résulter, et notamment pécuniaire.

4°) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou des dispositions législatives ou réglementaires, d'une décision de justice, ou d'un règlement de copropriété ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance exacte, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article IX-8° demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

5°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

En outre, le Preneur devra payer une indemnité fixée forfaitairement à 20 % des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

6°) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège et pour le Preneur dans les locaux loués

7°a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisible

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les 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 bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

4



Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels et technologique annexé aux présentes.

L'état des risques naturels et technologiques, établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que :

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

7°b) Plan de prévention des risques d'inondations

Le Preneur reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation applicables.

Le preneur prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Le Bailleur déclare de son côté qu'à sa connaissance ledit immeuble n'a pas fait l'objet de sinistre par suite d'inondation.

8°) Amiante

Le Bailleur procédera aux frais du Preneur, et sans possibilité de recours ou de réclamation de la part de celui-ci, aux contrôles périodiques ou travaux complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires dans l'avenir.

Le Preneur reconnaît avoir eu connaissance des différentes mesures d'information ou de diagnostic exigés par la législation en vigueur lors de la signature du bail et annexées aux présentes.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront

intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

9°) Diagnostic de performance énergétique

En application des articles L.134-1 à L134-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, il est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article L134-3-1 du CCH, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le Diagnostic de Performance Énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

10°) Clause environnementale

Les dispositions légales relatives à la Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 sont visées en annexe des présentes, et s'imposeront aux Parties dès parution du ou des décret(s) d'application.

Il est également annexé, à titre purement indicatif, des exemples de clauses environnementales proposées par ladite Loi Grenelle II.

Dans un délai maximum de six mois de la parution dudit(s) décret(s), les Parties se rapprocheront aux fins de convenir d'un avenant au présent bail permettant l'application des dispositions de la Loi Grenelle II.

Dans le but de mesurer les performances énergétiques des locaux, le Preneur s'oblige d'ores et déjà à communiquer, à première demande du Bailleur, ses consommations d'énergie et de fluides, notamment d'électricité, gaz, eau, ou de toute autre source d'énergies

⚡

RB

ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément stipulé que les présentes conditions particulières l'emportent sur les conditions générales, par dérogation à celles-ci ou en cas de contradiction entre elles.

1°) Adresse

- a) Adresse de l'immeuble : ISSY LES MOULINEAUX (92130) 54 avenue Victor Cresson
- b) Adresse de quittancement : ISSY LES MOULINEAUX (92130) 54 avenue Victor Cresson

2°) Désignation des locaux loués

Dans un ensemble immobilier sis à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 54 avenue Victor Cresson

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, à droite de l'entrée de l'immeuble, bâtiment principal sur rue comprenant : une boutique en façade sur rue et arrière-boutique s'éclairant sur cour et son sous-sol auquel elle est reliée par un escalier intérieur

Et les 40/1.000èmes des parties communes générales.

3°) Durée

Bail commercial de NEUF années.

4°) Dates de référence

Date d'effet du présent bail : 1^{er} juillet 2012

Date de paiement du premier loyer : 1^{er} juillet 2012

Date de premier paiement des charges et accessoires : 1^{er} juillet 2012

5°) Destination

A usage exclusif de : Fabrication et vente à emporter ou à consommer sur place de pizzas et de produits de restauration rapide et de boissons, traiteur, à l'exclusion de toute restauration traditionnelle, livraison à domicile.

Dans le cadre de l'exercice de ses activités et notamment de l'activité de livraison, le Preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires et prendre toutes les précautions nécessaires afin que cette activité ne puisse entraîner une quelconque gêne ou nuisance vis-à-vis des tiers ou occupants de l'immeuble, la responsabilité du bailleur ne devant être recherchée pour quelque raison que ce soit.

Le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés lui permettent de les exploiter conformément aux nécessités de son activité et reconnaît donc que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

6°) Régime fiscal

TVA, taux en vigueur : 19,6%.

7°) Loyer annuel de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base hors taxes hors charges de 24 000 euros HT/HC (vingt quatre mille euros hors taxes et hors charges)

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur un aménagement temporaire du montant du loyer annuel de base hors taxes hors charges selon les conditions suivantes :

- Pour la première année, soit du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2013, le Bailleur consent au Preneur une baisse de loyer de 4 000 euros HT/HC sur le loyer annuel de base hors taxes et hors charges,
- Pour la deuxième année, soit du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, le Bailleur consent au Preneur une baisse de loyer de 2 000 euros HT/HC sur le loyer annuel de base hors taxes et hors charges après indexation,

L'entier loyer annuel de base indexé sera donc exigible à compter de la troisième année du bail.

Il est précisé que l'exigibilité progressive de l'entier loyer annuel de base ne constitue pas un obstacle à l'application de la clause d'indexation prévue à l'article 6°) de l'article VIII du bail.

En conséquence, le loyer sera indexé chaque année, y compris à l'occasion du changement de palier de loyer, selon les modalités du paragraphe 9°) de l'article IX et du paragraphe 6°) de l'article VIII du bail.

Les remises ci-dessus définies s'appliqueront donc sur le montant du loyer annuel de base indexé.

Périodicité d'appel: trimestriellement à échoir

8°) Dépôt de garantie

Trois mois de loyer hors taxes soit 5 000 euros (cinq mille euros)

En conséquence, le bailleur établira un avoir correspondant à la différence entre ce dépôt de garantie et le dépôt de garantie détenu dans le cadre du bail du 7 octobre 2005.
Cet avoir s'imputera sur les prochaines échéances de loyer.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

9°) Indexation

Date de révision : le 1^{er} juillet de chaque année.

Indice de base : Indice ICC - 1^{er} trimestre 2012 – 1617.

10°) Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours

Provision sur charges : 3 308 €HT/an

Taxe foncière et T.E.O.M : 732,32 €HT/an

11°) Statut juridique de l'immeuble

Immeuble en copropriété

1

16

12°) Clauses particulières

12-1 Etat des lieux

Les parties conviennent qu'il ne sera pas établi d'état des lieux d'entrée à la signature des présentes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux et que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et des installations existantes lui permettent de les exploiter conformément aux nécessités de son activité, le Preneur déclarant que le Bailleur a pleinement satisfait à l'obligation de délivrance visé à l'article 1719 du Code Civil.

Le Preneur accepte donc de prendre à sa charge tous les travaux nécessaires à son exploitation.

12.2 ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -7°) Assurances et recours

L'article **ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -7°) Assurances et recours** est modifié comme suit

a) assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 6 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature des présentes.

1

Ma

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur afférentes à l'immeuble.

12.3 ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -8°) Cession

L'article **ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS -8°) Cession** est modifié comme suit

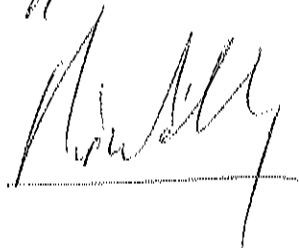
Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou par acte sous seing privé rédigé par ministère d'avocat auquel le Bailleur sera appelé. Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du bail pendant toute sa durée, quand bien même ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devront être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour du paiement des loyers, charges et accessoires.

Fait à PARIS, le 18 octobre 2012
En deux exemplaires originaux

lu et approuvé


LE BAILLEUR*

*(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé


LE PRENEUR

*

Annexe 1 : Etat des risques naturels et technologiques

Annexe 2: Diagnostic amiante

Annexe 3 : Principales dispositions Loi Grenelle II 12 juillet 2010

Annexe 4: DPE

PA