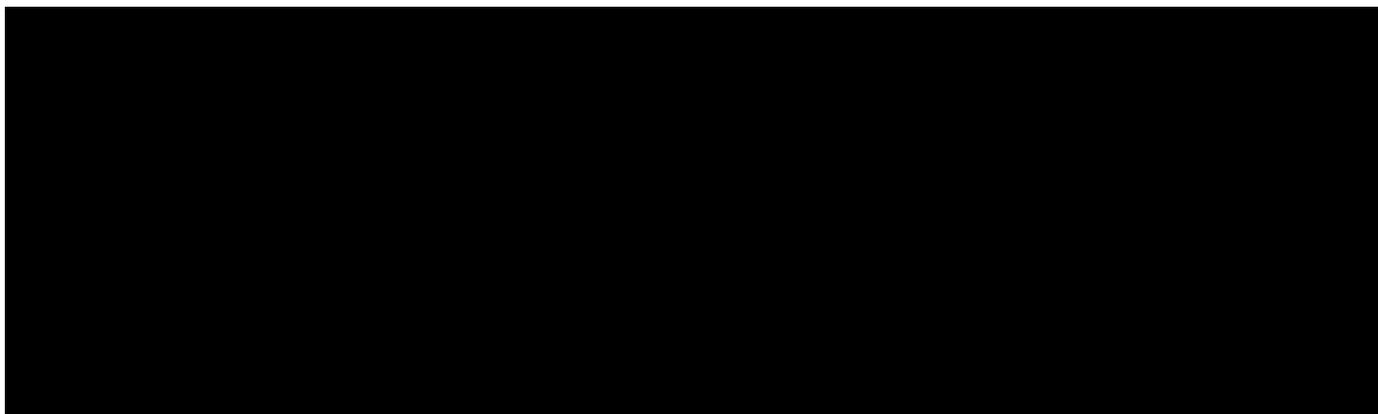


RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants, R.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants du Code de commerce et des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014)

ENTRE LES SOUSSIGNES



ci-après dénommé " le Bailleur ", d'une part ;

ET

La SARL PARIDENILINE, au capital de 40 000 euros immatriculée au RCS Paris sous le n° 520 705 625, dont le siège social est situé à Paris10ème , 16 boulevard Saint Denis , représentée par son gérant Alexis HUGUET

ci-après dénommée " le Preneur " d'autre part,



IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte SSP en date à Paris du 18 mars 2010 [REDACTED] ont consenti à la SOCIETE PARIDENILINE un bail commercial de neuf ans portant sur des locaux situés au RDC et sous-sol formant les lots 1119,118,120 et 112 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 16 Boulevard St Denis 75010 Paris, à effet du 1^{er} mars 2010 moyennant un loyer annuel de 55 000 euros et un dépôt de garantie de 13 750 euros.

Par acte de [REDACTED] huissiers de justice à Paris du 2 avril 2019, la SOCIETE PARIDENILINE a sollicité du bailleur le renouvellement de son bail à effet du 1^{er} mars 2019.

Par acte de [REDACTED], huissier de justice à Paris du 14 juin 2019, [REDACTED] devenu propriétaire unique des lots objets du bail du 18 mars 2010 a fait notifier à la SOCIETE PARIDENILINE son acceptation de demande de renouvellement de bail commercial pour une durée de neuf ans à effet du 1^{er} avril 2019 au prix de 61 651,52 euros annuel.

CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur, donne à loyer au preneur, qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à PARIS 10^{ème} - 16 boulevard Saint Denis.

1. DESIGNATION

Dans un immeuble sis à **PARIS 10^{ème} - 16 boulevard Saint Denis** :

- Au RDC à droite dans la cour : Un local commercial à usage de boutique, une arrière-boutique et un local à la suite, représentant le lot n° 119 du règlement de copropriété, d'une superficie de 98.90 mètres carrés environ
- Au RDC à droite dans la cour : Un local indépendant représentant le lot n° 118 du règlement de copropriété, d'une superficie de 12.20 mètres carrés environ
- Au RDC à gauche dans la cour : Un local indépendant représentant le lot n° 120 du règlement de copropriété, d'une superficie de 8.20 mètres carrés environ
- Au sous-sol : un sous-sol partiel représentant le lot n° 112 du règlement de copropriété.

Ainsi au surplus que les lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les occuper déjà.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils se comportent.

2. DUREE

Le présent bail, qui commence à courir le **1^{er} avril 2019 est consenti pour une durée de neuf ans, qui expireront les 31 mars 2022, 31 mars 2025 ou 31 mars 2028** au choix du preneur seul à charge par lui s'il désire donner congé pour l'expiration de la première ou de la deuxième période triennale de respecter un préavis de six mois.

Tout congé devra être signifié par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

3. PRIX

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de **SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET 52 CENTS (61 651,52 €)**, que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, au domicile de celui-ci, par quart, aux quatre termes ordinaires de l'année, le premier jour de chaque trimestre, de trois mois en trois mois, jusqu'à l'expiration de la location, à terme d'avance.

Ledit loyer sera automatiquement révisé **le 1^{er} avril de chaque année** en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il sera publié par l'Institut National des Statistiques et des Études Économiques (INSEE) pour le 3^{ème} trimestre de chaque année.

La première révision interviendra pour la première fois le 1^{er} avril 2011 sur la base de la variation entre l'indice du troisième trimestre 2008, qui est de 113,45, et celui qu'il publiera pour le 3^{ème} trimestre 2019, et dans le futur sur la base des indices du 3^{ème} trimestre de chaque année.

4. CHARGES

En sus du loyer ci-dessus fixé, le preneur remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, soit sa part :

- des dépenses municipales (balayage, enlèvement des ordures ménagères et déchets industriels et commerciaux) ;
- La taxe foncière et la taxe d'ordures ménagères seront appelées une fois par an et sont calculées au prorata du nombre de jours de présence. Elle n'est pas incluse dans les provisions pour charges.
- des dépenses d'entretien, des appointements du gardien et charges accessoires ;
- des dépenses d'eau froide (consommation et frais de compteur) ;
- des dépenses concernant le chauffage central de l'immeuble (combustible, abonnement et entretien courant) ;
- des dépenses de fonctionnement (électricité, abonnement et entretien courant, éclairage des parties communes) ;
- la taxe annuelle sur les bureaux et les commerces en Ile de France concernant les lieux loués, si elle est due, au premier janvier de chaque année. Il est expressément convenu que cette taxe sur les bureaux est due par le preneur au prorata du nombre de jours de présence. Elle n'est pas incluse dans les provisions pour charges.
- sa quote-part éventuelle de la taxe d'enlèvement des déchets industriels et commerciaux.

Il sera demandé pour le remboursement de ces charges une provision annuelle de deux mille cent douze euros (2112 €), le compte définitif étant établi en fin d'exercice.

Il est ici précisé que l'ensemble des loyers et charges sera réglé chaque trimestre d'avance.

Afin de permettre au PRENEUR de prendre connaissance des postes de charges récupérables, sont annexées aux présentes les 3 dernières régularisations de charges locatives annuelles à savoir 2016,2017 et 2018.

Pour les années suivantes, ces états seront communiqués au PRENEUR par le BAILLEUR l'année suivant la régularisation et l'approbation des comptes en assemblée générale de copropriété. Ceci à condition que les chiffres soient communiqués en conséquence par le syndic au BAILLEUR.

La provision sur charges énoncée ci-dessus est calculée conformément aux diverses clés de répartition du règlement de Copropriété concernant les lots 118, 112, 119 et 120 , soit :

Lot 118 :

CHARGES GENERALES	:	36/10000èmes
CHARGES BATIMENT B	:	88/10000èmes

Lot 112 :

CHARGES GENERALES	:	12/10000èmes
CHARGES BATIMENT B	:	29/10000èmes

Lot 119 :

CHARGES GENERALES	:	294/10000èmes
CHARGES BATIMENT B	:	724/10000èmes
CHARGES COMPTEURS	:	1/62èmes
CHARGES EAU FROIDE	:	231/2931èmes

Lot 120 :

CHARGES GENERALES	:	24/10000èmes
CHARGES BATIMENT B	:	57/10000èmes

Il est précisé que les tantièmes de répartition des charges pourront être modifiés par voie contractuelle, judiciaire, ou légale.

5..DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a versé au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de **quinze mille quatre cent douze euros et 88 cents (15 412,88 €)** formant 3 mois de loyer courant.

A chaque révision de loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté de telle sorte qu'il corresponde toujours à trois mois du nouveau loyer.

Ladite somme sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des loyers et réparations locatives ou toutes autres sommes pouvant être dues par le preneur au bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur. Cette somme ne sera en aucun cas productive d'intérêts au profit du preneur.

6. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu que :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer en principal, charges, taxes et prestations y compris tous rappels de loyers ou accessoires à son échéance convenue, comme au cas d'infraction ou d'inexécution d'une des conditions générales ou particulières prévues au bail, un mois après un simple commandement demeuré infructueux, après signification d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, et malgré toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire autre qu'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance prononçant l'expulsion, ladite ordonnance ayant pour objet, non de prononcer la résiliation qui a lieu de plein droit si bon semble au bailleur, mais d'en assurer l'exécution.

Au cas de résiliation prévue au paragraphe premier de la présente clause résolutoire, les sommes versées au bailleur à titre de dépôt de garantie lui seront acquises à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dépens et de tous dommages intérêts.

8.3 En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance ou d'inexécution d'une des conditions générales ou particulières prévues au bail et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra de plein droit payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, une pénalité égale à 10% (dix pour cent) du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme. Cette pénalité s'ajoute à l'intérêt légal dû à compter du commandement.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges ordinaires de droit, suivant l'usage des lieux, et en outre aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter ou supporter à peine de résiliation, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, ni sans aucun recours contre le bailleur ni contre son assureur.

1° Prise de possession

De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger du bailleur aucune mise en état ni aucune réparation quelconque, le gros œuvre des murs et planchers étant seul à la charge du bailleur.

2° Fermeture - Couverture :

De ne pouvoir réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement, le preneur déclarant renoncer à tous recours contre le bailleur ou contre son assureur, au cas de vol ou d'effraction dans les lieux loués.

De supporter la dépose définitive de persiennes ou volets, au gré du bailleur, sans indemnité.

De ne pouvoir placer sous les châssis, vitres, verrières, ou plafonds en béton translucide s'il en existe, des objets, machines, etc. pouvant être endommagés par des fuites d'eau, le bailleur déclinant toute responsabilité au cas de dégâts pouvant en résulter à raison de la nature même de ce mode de couverture dont l'étanchéité n'est pas garantie.

3°: État des lieux et entretien

D'entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives, et de faire, en conséquence, exécuter à ses frais toutes réparations d'électricité, de robinetterie, serrurerie, fumisterie, plomberie, chauffage central, menuiserie, peinture, fenêtres et volets, etc., en un mot tous travaux qu'il serait nécessaire de faire effectuer dans les lieux, même le remplacement total ou partiel. Seul le gros œuvre des murs et planchers restera à la charge du bailleur.

D'effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du preneur ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations, prévues à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à sa charge à l'exception toutefois de l'hypothèse visée ci-dessus, des travaux exigés pour la continuation des activités du preneur.

De rendre à la fin de la location les lieux loués dans le même état que celui dans lequel l'état des lieux dressé lors de la prise de possession montrera qu'ils se trouvaient au début de la location.

En conséquence, le preneur devra effectuer toutes les réparations, petites ou grosses, sans distinction, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

A l'expiration de la location, il sera dressé un autre état des lieux indiquant les réparations locatives pouvant être dues par le preneur. Ledit preneur devra en régler le montant.

4° Travaux par le preneur - Embellissements - Améliorations :

Le preneur s'engage à faire exécuter dans les locaux, objet du présent bail, les travaux tels que figurant sur les plans et descriptif demeurés annexé aux présentes ; le bailleur renonce en conséquence, à engager la responsabilité du preneur du fait de la réalisation desdits travaux.

Il est expressément convenu entre les parties que :

- Le preneur pourra réaliser tous travaux d'amélioration, de modification, de restructuration, à l'exception à l'intérieur des locaux de ceux pouvant porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou à celle du gros oeuvre
- Le preneur devra se conformer pour la réalisation de ces travaux aux règlements administratifs, s'agissant notamment des travaux pouvant affecter la façade de l'immeuble ou son aspect
- Le preneur en outre devra notifier, préalablement à toute exécution, au bailleur ses projets à l'exception de ceux d'agencements et d'embellissements afin que l'architecte du bailleur ou de l'immeuble puisse vérifier que les travaux ne portent pas atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre

Dans la mesure où les travaux affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale permettant à l'architecte du bailleur ou de l'immeuble de vérifier que le projet ne porte atteinte ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

- Le bailleur et ses maîtres d'œuvre s'obligent à notifier leurs réponses techniquement motivées au preneur dans un délai d'un mois maximum.
- Le preneur en outre, dans l'hypothèse où les travaux affecteraient la solidité de l'immeuble ou celle du gros œuvre, s'oblige à contracter toutes assurances utiles ainsi qu'il sera précisé ci-après, le preneur, après réalisation des travaux, s'obligeant également à adresser à l'architecte du bailleur ou de l'immeuble tout document permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au bailleur
- Les honoraires de l'architecte du bailleur ou de l'immeuble seront à la charge du preneur, ainsi que tous frais annexes à la réalisation de ces travaux, convocation d'assemblée, etc....
- Enfin, pendant le cours du présent bail et de ses éventuels renouvellements, il est expressément convenu entre les parties que l'ensemble des travaux de conformité qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, à quelque titre que ce soit, hygiène et sécurité du travail, réglementation des établissements recevant du public, devront être exécutés par le preneur à ses frais exclusifs.
- De laisser à la fin de bail, si bon semble au bailleur, sans indemnité, les changements et travaux ainsi exécutés.
- Aucun appareil de ventilation ou de climatisation ne pourra être installé sans l'autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Ces travaux s'ils étaient autorisés seront exécutés ainsi qu'il est dit à l'alinéa trois de la présente clause. Le preneur s'engage à son départ, au choix du preneur, soit à laisser lesdites installations en bon état de fonctionnement, soit à les supprimer et à remplacer les fenêtres dans lesquelles elles avaient été installées.
- De laisser également tous décors, embellissements, armoires fixées aux murs, conduites de gaz, d'eau et d'électricité, que le preneur pourrait faire installer et, en général, toutes installations et tous embellissements devenant immeubles par destination, à moins que le bailleur ne préfère que les lieux soient rétablis, aux frais du preneur et sans indemnité, dans leur état primitif.
- De ne pouvoir surcharger les planchers des lieux loués, sans en avoir au préalable complété la solidité au moyen de mesures vérifiées par l'architecte du bailleur ou de l'immeuble, sous les ordres duquel les travaux devraient d'ailleurs être exécutés, aux frais du preneur.

5° Travaux dans l'immeuble - Visite des Lieux - Canalisations :

- De souffrir, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, les travaux que le bailleur jugerait nécessaire de faire exécuter dans les lieux loués, ou dans l'immeuble dont ils dépendent, leur durée excédait-elle 21 jours.
- Le bailleur se réserve la faculté, au besoin par dérogation à l'Article 1723 du Code civil, d'apporter toutes les modifications qu'il jugera à propos, tant à l'aspect extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, à l'exclusion des lieux présentement loués.
- De laisser passer par les lieux loués, si besoin était, pour procéder au nettoyage des cours, courettes, visites des contrepoids d'ascenseur, ou autres travaux nécessaires à la bonne tenue de l'immeuble ou au fonctionnement de tous appareils.
- De supporter, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le bailleur estimerait devoir subir ou serait forcé de subir, ainsi que toutes constructions ou démolitions voisines, tous bouchements de cours, courettes, ou jours de souffrance.
- De laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.
- De déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée et de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et en général pour l'exécution de travaux.
- Au cas où des travaux s'avéreraient nécessaires sur toutes canalisations, le bailleur se réserve la possibilité de remplacer les canalisations encastrées par des canalisations apparentes.
- En cas de travaux, constructions, vente de l'immeuble par parties ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des pièces sous combles et procéder à un échange de locaux.
- De laisser le bailleur, son architecte et leurs représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'ils le jugeront utile, après avoir prévenu 48 Heures à l'avance sauf urgence.
- Sont annexés aux présentes les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété des années 2017, 2018 et 2019 faisant état des travaux réalisés dans l'immeuble sur les 3 dernières années ou de ceux prévisionnels.
- Le BAILLEUR indique n'avoir fait réaliser aucun travaux privatifs dans les lieux loués au cours de la précédente période triennale et n'envisager au jour de la signature des présentes aucun travaux prévisionnels privatifs au cours de la prochaine échéance triennale.

6° Expropriation :

- De ne pouvoir exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer si, pendant la durée du présent bail, l'immeuble dont dépendent les lieux présentement loués venait être démolé en totalité ou en partie par suite de retranchement, reculement ou expropriation pour cause d'utilité publique, sauf bien entendu le recours du locataire contre les parties expropriantes.

7° Garnissement :

- De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, marchandise, objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.
- De maintenir dans les lieux loués une activité commerciale constante, sans pouvoir sous aucun prétexte, sauf la fermeture normale pour congés payés cesser, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessous indiquée.
- Tout déménagement partiel anticipé est interdit au preneur qui, dans tous les cas, ne pourra quitter les lieux loués qu'après l'entière exécution des obligations prévues au présent acte.

8° Assurances :

Biens propriété du preneur : Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, destruction, les meubles, objets mobiliers, matériels et de manière générale tout ce qui est sa propriété à l'intérieur des locaux, y inclus les agencements, renonçant à tout recours à l'encontre du bailleur dans l'hypothèse où les meubles, objets mobiliers, matériels, agencements ou autres seraient endommagés partiellement ou totalement.

Le preneur s'engage à imposer à son assureur la même renonciation à recours à l'encontre de son bailleur.

Vis-à-vis des tiers :

Le preneur devra également s'assurer contre le recours de tous tiers, renonçant également à tout recours contre le bailleur si par le fait d'un tiers les biens qui sont sa propriété sont partiellement ou totalement endommagés ou encore s'il doit interrompre momentanément ou totalement son activité.

Le preneur s'engage à imposer cette même renonciation à recours à son assureur.

Biens propriété bailleur : Le bailleur assurera l'immeuble et tous les éléments d'équipement ou autres devenus immeuble par destination contre les risques d'incendie, d'explosion, dégât des eaux, destruction partielle ou totale pour quelque cause que ce soit et ce, en valeur reconstruction à neuf.

Le bailleur, dans l'hypothèse d'un sinistre, renonce à tous recours à l'égard du preneur, il s'engage à imposer à son assureur la même renonciation à rencontre du preneur.

Le preneur remboursera au bailleur toute surprime née des activités exercées, s'obligeant en outre à communiquer tous les éléments permettant de connaître les biens devenus immeuble par destination, sauf à engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur et dans l'hypothèse d'un sinistre à réparer le préjudice subi par le bailleur en cas d'insuffisance de garantie.

Dès lors que les primes seraient établies pour une garantie concernant la totalité de l'immeuble, à l'exception de la surprime née des activités exercées dont la totalité demeure en toute hypothèse à la charge du preneur, la quote-part due par le preneur serait celle rappelée à l'article 4 « charges » des conditions particulières.

Renonciations réciproques : Les parties s'obligent compte tenu des renonciations ci-dessus rappelées, à se notifier dans le délai de deux mois et à compter de la prise d'effet des présentes leurs polices d'assurances, lesquelles établies en fonction de leurs obligations respectives devront :

- pour le preneur, stipuler que lui-même et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties citées ci-dessus à tout recours contre le bailleur et ses assureurs,
- pour le bailleur, stipuler que lui-même et ses assureurs, pour les garanties citées ci-dessus renoncent à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

Ces renonciations à recours seront réciproques de telle sorte que sous réserve de la renonciation à recours de la part du preneur et de ses assureurs, le bailleur et ses assureurs renoncent pour les mêmes sinistres, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le preneur et ses assureurs et que sous réserve de la renonciation à recours de la part du bailleur et de ses assureurs, le preneur et ses assureurs renoncent pour les mêmes sinistres à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le bailleur et ses assureurs.

Par ailleurs, le preneur devra souscrire un abonnement « Prévention et Conseil » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance contre l'incendie.

Le preneur devra fournir au bailleur un justificatif de la souscription de ce contrat concernant la fourniture et la pose d'extincteur portatifs dans les parties privatives, et adresser tous les ans une photocopie du rapport de visite.

9° Contributions - Salubrité :

De satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

De se conformer à toutes les prescriptions de l'autorité compétente pour cause d'hygiène et de salubrité publique.

De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires. Il devra ainsi se charger seul de leurs entretien, sortie et fera en sorte qu'ils ne gênent pas les passages.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tous manquements à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

D'acquitter exactement toutes contributions et taxes pouvant lui incomber personnellement. De justifier, avant son déménagement, au bailleur ou à son mandataire du règlement de ses contributions par le reçu du Percepteur.

De supporter, pendant la durée de la location, sa part de tous impôts et taxes d'État, de département ou de ville, sous quelque forme qu'ils soient créés, perçus ou non sur le propriétaire, y compris la taxe foncière.

10° Règlement intérieur :

De ne pouvoir rendre le bailleur responsable des interruptions qui pourraient se produire dans les services d'eau, gaz, électricité ou tout autre service public, ou des restrictions qui pourraient, éventuellement, être imposées par les pouvoirs publics aux divers services de l'immeuble.

D'entretenir normalement les canalisations intérieures d'alimentation ou d'écoulement d'eau, ainsi que toutes canalisations de gaz et d'électricité, le bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet et le preneur n'utilisant ces canalisations qu'à leurs risques et périls.

Le preneur devra en prenant possession des lieux, faire exécuter les travaux éventuellement nécessaires pour mettre l'installation électrique propre aux lieux loués, en conformité aux règlements en vigueur.

De faire ramoner à ses frais, par un fumiste qualifié, autant que besoin sera, les cheminées et conduits de fumée dépendant des lieux loués.

Le bailleur ne garantit pas leur état et le preneur ne pourra les utiliser qu'à leurs risques et périls. Ils ne pourront jamais demander leur remise en état. Il ne pourra y brancher aucun poêle ou radiateur.

De ne rien déposer, ni laisser déposer, dans le vestibule de l'entrée de l'immeuble, les couloirs, escaliers, et d'une façon plus générale, toutes parties communes de l'immeuble qui sont formellement exclues de la présente location.

De ne pouvoir faire entrer des voitures dans la cour de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, les locataires ou occupants de remises et de parkings y ayant seuls accès.

De ne pouvoir placer ni des fleurs, ni des objets quelconques aux fenêtres aussi bien sur rue que sur cour.

De respecter les conditions imposées par le règlement de l'immeuble, le règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires ou tout organisme créé entre propriétaires ou occupants de l'immeuble, éventuellement avec la participation des propriétaires ou occupants des immeubles voisins.

D'observer rigoureusement les usages établis à Paris en matière de voisinage. D'éviter à ce sujet tous bruits, odeurs ou autres causes de gêne pour les autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

De veiller à ce que les équipements de ventilation tels que hottes aspirantes, extracteurs, conduits, etc. répondent aux normes requis pour l'activité autorisée par le présent bail, et que ces équipements soient maintenus en parfait état de fonctionnement ; de telle sorte que le bailleur ne soit en aucun cas inquiété par des gênes occasionnés au voisinage, sous forme de fumées, odeurs, trépidations de machinerie, ou autres bruits.

De veiller à ce que son personnel ne stationne pas dans les parties communes de l'immeuble, de lui interdire tous cris ou bruits quelconques, notamment au moment des entrées et sorties, de telle sorte que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur présence.

De ne pouvoir avoir aucun animal malpropre ou bruyant.

De ne pouvoir dresser l'étalage sur le trottoir des lieux présentement loués.

De se substituer au bailleur sur toutes réclamations qui pourraient être élevées par un voisin, le bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet.

De ne faire en aucun cas de vente publique dans les lieux loués, même après faillite ou liquidation judiciaire.

Lorsque le preneur aura reçu ou donné congé, et dans les six derniers mois de la location, le bailleur pourra faire mettre un écriteau, à l'emplacement de son choix, indiquant que les lieux sont à louer. Le preneur devra laisser visiter tous les jours ouvrables de 10 heures à midi et de 14 heures à 17 heures. Il en sera également ainsi en cas de mise en vente des lieux loués.

11° Chauffage:

Il existe dans les lieux loués une installation de chauffage privative.

Le preneur devra supporter directement, sans que le bailleur n'ait jamais à intervenir de quelque manière que ce soit, la charge entière de l'installation de chauffage, de son remplacement total ou partiel, de manière à laisser, à son départ, lesdites installations en bon état de fonctionnement.

12° Ascenseurs :

De ne pouvoir utiliser le ou les ascenseurs qu'à ses risques et périls, et en se conformant aux prescriptions édictées à cet effet par l'entreprise chargée de l'entretien.

De respecter la charge utile de cet appareil.

De respecter la possibilité d'usage de l'appareil par les autres occupants de l'immeuble.

L'usage en est réservé aux personnes : il est interdit pour le transport de tous matériaux ou objets.

Le bailleur décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient survenir du fait de l'ascenseur et quelles qu'en soient les causes.

Le preneur ne pourra élever aucune réclamation quant aux arrêts qui pourraient se produire indépendamment de la volonté du bailleur, ou nécessités par l'entretien des appareils.



13° Destination des lieux :

De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité de : "**café, bar, brasserie, restaurant, la fabrication de plats chauds, vente à consommer sur place et à emporter de tous produits de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie et plus généralement tous produits à base de pâtes sucrées et salées avec ou sans accompagnement, vente de boissons chaudes et froides, glaces, salon de thé**".

Il est bien entendu que la préparation et la cuisson des plats chauds ne peuvent se faire dans ledit local qu'à la condition expresse d'utiliser les conduits d'extraction de l'immeuble voisin au 1 boulevard de Strasbourg. Ainsi, aucun résidu de fumée, ni de cuisson ne sera évacué au niveau de l'immeuble du 16 boulevard Saint Denis

Les lieux loués ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le bailleur se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour tous commerces ou professions semblables ou similaires à celui du preneur.

14° Crédit-Bail:

Dans le cas où le preneur aurait recours à un crédit-bail sur son fonds de commerce ou sur un des éléments de celui-ci, il a l'obligation d'en prévenir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui précède la signature du contrat de crédit-bail. De même, il aura l'obligation de le prévenir de la date d'expiration du contrat de crédit-bail.

En cas de cession du fonds de commerce, le crédit-preneur aura la même obligation vis-à-vis du crédit bailleur afin que le bailleur ne soit jamais inquiété par l'établissement crédit-bailleur auprès duquel le contrat de crédit-bail aura été souscrit.

Au moment de la cession du fonds de commerce, le crédit-bailleur doit informer le propriétaire que toutes les formalités et obligations prévues au contrat de crédit-bail ont été remplies par le crédit-preneur cessionnaire.

Au cas de demande de renouvellement du présent bail par le crédit-bailleur désirant installer un nouvel exploitant, ce dernier devra exercer une activité identique à celle de l'ancien crédit-preneur. Le crédit-bailleur devra en ce cas adresser au bailleur, en même temps que la demande de renouvellement, toutes informations concernant le nouvel exploitant (K-bis, statuts, références bancaires) et son activité pour être soumis à son agrément exprès et par écrit.

15° Cession - Apport - Sous-location :

De ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, pourvu que ce soit en totalité, et à charge de rester garant et répondant solidaire envers le bailleur de tous cessionnaires successifs; tant pour raison du paiement des loyers que pour l'exécution des conditions générales du présent bail durant une période de trois ans suivant la date d'effet de ladite cession.

L'acte contenant la cession devra être fait soit sous la forme authentique, soit par acte sous seing privé, le bailleur étant appelé à la signature dudit acte ; le bailleur devra y être appelé et une copie exécutoire dudit acte devra lui être remise gratuitement dans le mois de la signature ; au dit acte de cession les cessionnaires s'obligeront naturellement envers le bailleur au paiement du loyer et à l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Ces stipulations seront applicables à toutes cessions successives.

De ne pouvoir donner son fonds en gérance, se substituer toute personne, prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

De ne pouvoir sous-louer et domicilier ni en totalité ni en partie, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

15 bis - Location-gérance

Par dérogation à la clause 15° citée ci-dessus, le preneur et autorisé à titre personnel et incessible à mettre en location gérance les lieux à lui aujourd'hui loués, à condition que le preneur informe le mandataire du bailleur par pli recommandé avec AR de son intention, en précisant l'identité de la personne morale à domicilier, et en incluant dans le même pli une autorisation certifiée de la convention de location gérance établie entre le preneur et son client. Les personnes physiques ou morales locataires gérantes devront respecter l'ensemble des conditions du bail.

A défaut de refus par le bailleur fondé sur l'activité pour un motif légitime, dans un délai de quinze jours suivant l'information par le preneur du projet de location gérance, l'accord sera acquis.

En aucun cas ces locations gérances ne devront créer de lien de droit entre les personnes physiques ou morales locataires gérantes et le bailleur, qui n'aura vis-à-vis d'elles aucune obligation directe.

16° Enseignes - Plaques commerciales :

Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur ou l'aspect intérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable soumise à l'agrément du bailleur qui sollicitera en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de l'immeuble, ou à tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auquel 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 exigées de ce fait.

Le preneur devra constamment maintenir la façade extérieure de sa boutique en parfait état d'entretien. Il ne pourra modifier ou faire modifier ladite façade, sans avoir au préalable soumis les plans au bailleur, et sans que celui-ci ait autorisé la transformation projetée, et ceci sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires de vacations seront à la charge du preneur.

17° Nantissement :

Le preneur s'engage, s'il consentait des nantissements sur son fonds de commerce, à en avertir le bailleur, et lui faire connaître les noms et adresses des créanciers nantis dans les quinze jours de la constitution desdits nantissements.

Le preneur s'engage expressément à fournir au bailleur à simple demande de ce dernier un bilan de la SARL PARIDENILINE, et ce, dans les six mois de la clôture de l'année fiscale.

18° Clause de rigueur :

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont de rigueur. Toute dérogation du preneur sans autorisation expresse et par écrit du bailleur n'aura d'effet qu'à titre de tolérance, et ne pourra jamais être considérée comme ayant fait novation, ni porter jamais atteinte aux présentes clauses et conditions, dont le bailleur aura toujours le droit d'exiger la stricte exécution.

19° T.V.A. - Enregistrement - Frais :

De payer les frais et honoraires afférents au présent bail, aux révisions du loyer et aux renouvellements éventuels du présent bail, et la T.V.A. applicable.

Le bailleur n'a pas opté pour le régime de l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre prévu par le décret N° 67-1126 du 22 décembre 1967 complétant la loi du 6 janvier 1966.

20° Élection de domicile :

Pour l'exécution de présentes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur au domicile du Gérant de l'immeuble. Ces domiciles sont attributifs de juridiction et toutes significations et notifications y seront valablement faites.

DIAGNOSTICS LEGAUX

1 / Situation des Locaux Loués au regard de la réglementation sur l'amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « diagnostic Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, et remis au PRENEUR en annexe du présent bail

Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

2 / Situation des Locaux Loués au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme et de la réglementation sur les termites et autres obligations pouvant être imposées en matière sanitaire ou sécuritaire

Le PRENEUR reconnaît et accepte qu'il n'a pas été procédé à une recherche en matière de risque de saturnisme et sur les termites ou autre, celle-ci n'étant pas obligatoire.

De ce fait, le PRENEUR fera son affaire personnelle et à ses frais des opérations de recherches et diagnostiques qui pourraient être nécessaires ou obligatoires, et assumera de ce fait à ses frais le suivi des obligations de veille sanitaire des Locaux Loués, ce à quoi il s'engage expressément et ce dont il devra informer sans délai le BAILLEUR.

3 / État des Risques et Pollutions (ERP)

A) Conformément aux dispositions de l'article Article R125-24 du Code de l'environnement, modifié par Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'à ce jour, les Locaux Loués dépendent d'un ensemble immobilier qui est visé par un arrêté préfectoral relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, un état des risques et pollutions (ERP) qui est annexé au présent Bail en Annexe

B) L'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016, modifiant l'article L.125-5 du Code de l'environnement, prévoit l'obligation pour le BAILLEUR d'un bien immobilier d'informer son locataire de ce que le bien immobilier est situé dans une zone « à potentiel radon définie par voie réglementaire ».

À ce jour, les règlements devant définir les zones à potentiel radon ne sont pas parus. En conséquence, ladite réglementation n'est pas encore pleinement en vigueur.

C) Le BAILLEUR déclare que les Locaux Loués, depuis qu'il en a la jouissance, n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 2 du Code des assurances) et qu'il n'a pas eu connaissance de la survenance d'un tel sinistre pendant la période antérieure à leur acquisition.

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

4/ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique figure en annexe, conformément aux dispositions des articles L. 134.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que le diagnostic de performance énergétique n'ayant que simple valeur informative, le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations qui y sont contenues.

DROIT DE PREEMPTION LEGAL DU PRENEUR EN CAS DE MISE EN VENTE DES LOTS LOUES

En cas de décision du BAILLEUR de vendre les locaux loués à usage commercial ou artisanal, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption s'exerçant selon les modalités suivantes :

Notification initiale

- a) Forme : Le BAILLEUR informera de son intention de vente le PRENEUR par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement exclusivement au domicile élu. Ce courrier mentionnera le prix ainsi que les conditions de la vente envisagée et vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.
- b) Délai : Le PRENEUR disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre de vente pour confirmer son intention d'acquérir les locaux loués selon les prix et conditions fixées précisées dans le courrier du BAILLEUR.
- c) A défaut de réponse : A défaut de réponse dans ce même délai d'un (1) mois, le PRENEUR sera présumé avoir renoncé à l'acquisition proposée.
- d) Délai de départ : De convention expresse entre les Parties, et en tant que de besoin, il est convenu que le point de départ du délai de réponse du PRENEUR sera déterminé par référence à la date de réception par le PRENEUR du courrier RAR par l'administration des postes.
- e) Forme de la confirmation d'achat : En cas de confirmation d'achat, la réponse du PRENEUR sera adressée en retour à l'émetteur du courrier de notification par courrier recommandé avec d'avis accusé de réception.
- f) Délai de la vente définitive : En cas de confirmation du PRENEUR de son intention de se porter acquéreur des locaux loués dans les conditions sus visées, la vente définitive devra intervenir au plus tard, dans les deux (2) mois de la date d'envoi du courrier de réponse du PRENEUR, ledit délai de réalisation étant fixé à quatre (4) mois de la date d'envoi du courrier de réponse du PRENEUR, dans l'hypothèse où le PRENEUR indique dans sa réponse, avoir recours à un prêt pour financer son acquisition.
- g) Date d'envoi : Les Parties entendent par « Date d'envoi », celle apposée sur le bordereau d'envoi (preuve de dépôt) ou celle communiquée par les services de l'administration des postes via leur service de consultation électronique.
- h) Non réalisation de la vente : L'offre de vente consentie et acceptée par le PRENEUR sera considérée comme caduque et sans effet en cas de non-réalisation de la vente définitive dans les délais précités de deux ou quatre mois selon les cas.
- i) Forme des notifications : Les notifications effectuées en application du présent article devront reproduire, à peine de nullité, les quatre premiers alinéas de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

Seconde notification

- a) Forme : La modification des conditions ou du prix de la vente dans un sens plus avantageux au PRENEUR entraînera la mise en œuvre, par le BAILLEUR, son mandataire ou tout Notaire désigné, d'une seconde notification au PRENEUR dans les conditions de formes identiques à celles précitées pour la première notification
- b) Délai : Le PRENEUR disposera alors d'un délai d'un (1) mois à compter de cette seconde notification, pour confirmer son intention d'achat, son silence au terme dudit délai emportant caducité de l'offre de vente à lui faite.

c) Délai de la vente définitive : En cas d'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente à lui faite sur seconde notification, la vente définitive devra être réalisée au plus tard dans les deux (2) mois suivant la date d'envoi de la réponse du PRENEUR ou, si le PRENEUR précise dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt, la vente définitive devra être réalisée dans un délai maximum de quatre (4) mois suivant la date d'envoi de la réponse du PRENEUR.

d) Non réalisation de la vente : L'offre de vente consentie et acceptée par le PRENEUR sera considérée comme caduque et sans effet en cas de non-réalisation de la vente définitive dans les délais précités de deux ou quatre mois selon les cas.

e) Forme des notifications : Les notifications effectuées en application du présent article devront reproduire, à peine de nullité, les quatre premiers alinéas de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

PIECES ANNEXES

- Annexe 1 : Etat des risques et Pollutions (Article R125-24 Modifié par Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 - art. 5)

- Annexe 2 : DPE

- Annexe 3 : Dossier technique amiante (Art. R1334-29-5 Code de la santé publique)

- Annexe 4 : Etat des régularisations de charges locatives 2016,2017 et 2018

- Annexe 5 : PV des assemblées générales de copropriété 2017,2018 et 2019

Fait en deux exemplaires

à Paris, le

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	SOCIETE PARIDENILINE MR Hugues ALEXIS Hugret 