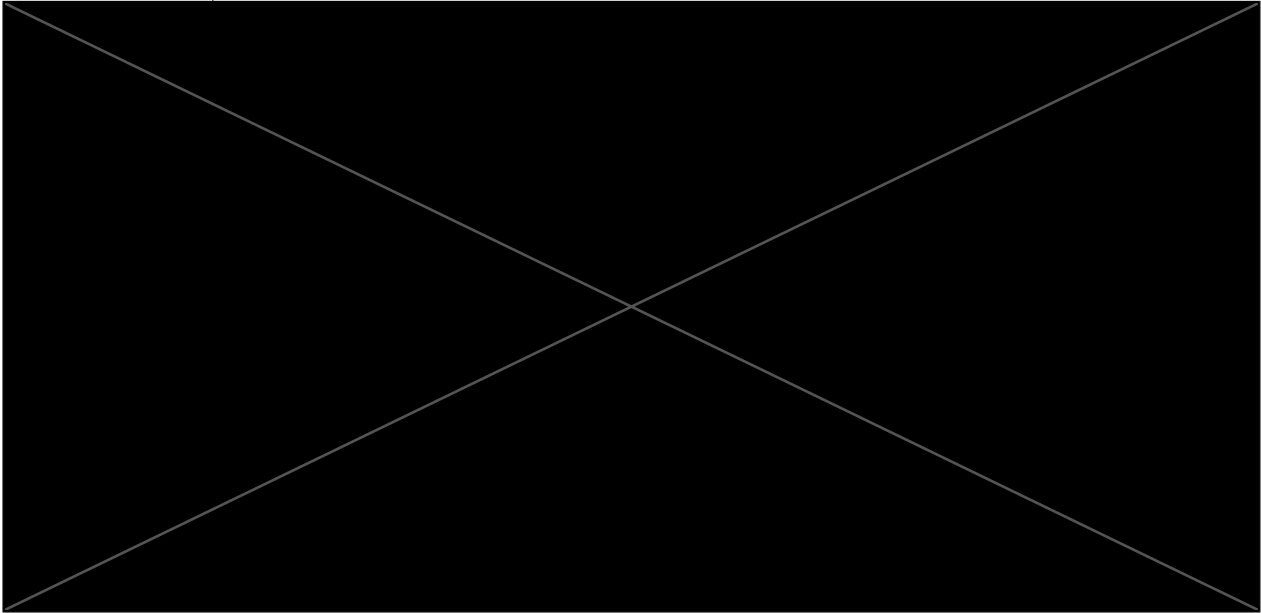


BAIL COMMERCIAL

Régi par les Articles L 145-1 à L 145-60, R 145-1 à R145-11,
R 145-20 à R 145-33, D 145-12 à D 145-19 du code de commerce
et l'article 33 non codifié du décret du 30 septembre 1953

Entre les soussignés :



D'une part,

Et :

La SARL (à associé unique) EL PAPI CHULO, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 514 014 133 ayant son siège social au 12 rue des Petites Ecuries 75010 Paris, représentée par Manuel-José ALMELA, es qualité de gérant

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part,

¹
K A-M

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

SOMMAIRE

CONDITIONS GENERALES

Article 1	BAIL.....
Article 2	DESIGNATION.....
Article 3	DUREE.....
Article 4	DESTINATION.....
Article 5	LOYER
Article 6	INDEXATION ET REVISION DU LOYER.....
Article 7	CHARGES ET PRESTATIONS.....
Article 8	IMPUTATION DES PAIEMENTS ET PENALITES DE RETARD.....
Article 9	DEPOT DE GARANTIE.....
Article 10	CONDITIONS D'OCCUPATION.....
Article 11	ENTRETIEN TRAVAUX.....
Article 12	CONTRIBUTION IMPOTS ET TAXES.....
Article 13	ASSURANCES ET RECOURS.....
Article 14	DESTRUCTION DES LIEUX LOUES - EXPROPRIATION.....

A-M

Article 15	RESPONSABILITE – RECOURS.....
Article 16	SOUS-LOCATION.....
Article 17	CESSION DU BAIL.....
Article 18	FIN DU BAIL.....
Article 19	AMIANTE ENVIRONNEMENT
Article 20	AUTRES CONDITIONS.....

K³ A-17

CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 21.1 DESTINATION.....
- Article 21.2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.....
- Article 21.3 DESIGNATION DES LOCAUX.....
- Article 21.4 DUREE.....
- Article 21.5 LOYER.....
- Article 21.6 INDEXATION.....
- Article 21.7 CHARGES.....
- Article 21.8 DEPOT DE GARANTIE D'ORIGINE.....
- Article 21.9 CLAUSES SPECIFIQUES.....
- Article 21.10 CONDITION SUSPENSIVE.....

4
A-M

CONDITIONS GENERALES

Article 1 : BAIL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte les locaux dépendant d'un immeuble désigné à l'article 21.2 sous les charges, clauses et conditions énoncés au présent acte ainsi que celles pouvant résulter de la loi, du règlement de copropriété, des servitudes diverses ou de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter, sous peine d'acquisition de la clause résolutoire prévue à l'article 18- 1°) du présent bail et de réclamation d'indemnité et/ou dommages et intérêts.

Le présent bail est régi par les articles L.145-1 à L.145-60, et R 145-1 à R 145-11 et R 154-20 à R 145-33, D 145-12 à D 145-19 du Code de Commerce et l'article 33 non codifié du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil, non contraires aux présentes pour autant que le PRENEUR remplisse les conditions lui permettant d'en bénéficier, le bail ne valant pas soumission volontaire à la protection statutaire des baux commerciaux.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les locaux objet du bail sont décrits à l'article 21.3.

Il n'est pas nécessaire de faire une plus ample désignation des lieux loués, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître et les trouver exactement conformes à la destination contractuelle et à l'usage pour lesquels ils sont loués.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées le cas échéant au présent acte et/ou résultant du plan éventuellement annexé aux présentes, et les dimensions réelles des lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

L'ensemble des lieux loués forme dans la commune intention des parties un tout indivisible.

A l'initiative de la partie la plus diligente, les parties procéderont préalablement à la remise des clés à un état des lieux contradictoire conservé par chacune des parties, le cas échéant établi par huissier, dont les frais seront à la charge du PRENEUR, sauf dans le cas visé à l'article L. 145-40-1, alinéa 2.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à la date d'effet prévue à l'article 21.4.

5
A-17

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire.

Le BAILLEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, uniquement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Les locaux loués sont à l'usage exclusif défini par l'article 21.1 des conditions particulières.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle et à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation qui pourrait être nécessaire à l'exercice de tout ou partie de son activité, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le preneur se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée. Les activités autorisées, ne devront donner lieu à aucune contravention, le preneur devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'immeuble. Il fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet et garantira toutes les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le PRENEUR déclare expressément qu'il a, préalablement à la signature du présent bail, vérifié que les locaux sont bien conformes à leur destination et qu'en sa qualité de professionnel averti, il s'engage à exploiter son activité telle que prévue au bail, en s'interdisant de créer quelques nuisances que ce soient au préjudice du voisinage ou de tout tiers.

Le BAILLEUR se réserve le droit de louer d'autres locaux de l'immeuble pour une activité semblable ou similaire à celle du PRENEUR.

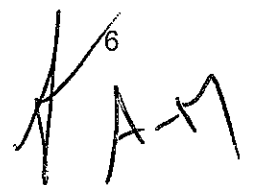
ARTICLE 5 : LOYER

Les conditions du bail forment un tout économique indissociable

1°) LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel net de toutes charges ou droits assimilés stipulé à l'article 21.5.

Ce loyer évoluera suivant les modalités prévues ci-après.



Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire du Bailleur ou prélèvement sur le compte bancaire du locataire, dont les coordonnées seront communiquées par écrit au Preneur pour le virement ou au bailleur pour le prélèvement avant la date de prise d'effet du Bail. Les virements ou prélèvement devront être effectués valeur premier jour du terme exigible.

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

A AJOUTER EN CAS DE FRANCHISE DE LOYER :

Toutefois le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyers égale à [] mois de loyers, le montant des charges et accessoires restant dû à compter de la date d'effet du bail. Cette réduction sera imputable sur le loyer dû par le Preneur au titre de la période allant du [] au [].

La réduction de loyer est accordée à titre de geste commercial exceptionnel, dans le cadre de la négociation globale du prix du loyer du présent bail

Il est expressément convenu entre les parties qu'aucune prestation supplémentaire de quelque nature que ce soit ne sera consentie ou accordée par le Bailleur.

2°) OPTION TVA

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 ci-dessus indiqué et ses accessoires seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de la facturation.

Le PRENEUR doit acquitter toute taxe qui viendrait à remplacer ou compléter la TVA.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'immeuble n'était plus assujetti à la TVA, les droits d'enregistrement, contributions au revenu locatif, ou autres impôts alors applicables seront à la charge du PRENEUR.

3°) LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors des renouvellements successifs, par dérogation aux dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce, auxquels le PRENEUR renonce expressément, le loyer sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer indexé, applicable au titre du bail expiré,

 A-17

- la valeur locative appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé par comparaison avec des loyers de marché c'est-à-dire :

➤ des prix librement débattus entre propriétaires et locataires pour des locaux libres, à savoir à l'exclusion des références de renouvellement amiables et de fixations judiciaires, et ce, au cours des douze mois précédant le renouvellement ;

➤ pour des biens immobiliers comparables aux locaux, c'est-à-dire des immeubles de même nature que l'immeuble, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

La valeur locative sera établie selon les dispositions suivantes, auxquelles les parties ne pourront en aucun cas déroger :

- La valeur locative sera, à défaut d'accord entre les parties, irrévocablement fixée par un expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris, en estimation immobilière, étant précisé que l'expert à désigner ne devra pas avoir travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des parties.

- Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert judiciaire, ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert en estimation immobilière.-

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun. Il devra, pour déterminer la valeur locative, prendre en compte les seuls éléments ci-dessus convenus entre les parties.

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le BAILLEUR de refuser le renouvellement du Bail, ni celle du PRENEUR de mettre un terme à son bail.

Il est rappelé que par dérogation au quatrième alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce, l'augmentation de loyer sera applicable en totalité dès la prise d'effet du renouvellement, le PRENEUR renonçant expressément et définitivement pour le premier renouvellement et les renouvellements successifs à l'application de la progressivité de l'augmentation.

ARTICLE 6 : INDEXATION ET REVISION DU LOYER

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification ou formalité préalable, le montant du loyer stipulé à l'article 21.5 sera indexé de manière automatique et annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

8
K A-M

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail tel que mentionné à l'article 21.6 des Conditions Particulières, et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

En cas de modification ou cessation de la publication de l'indice INSEE choisi par les parties dans le cadre des présentes, cette révision serait faite en prenant pour base l'indice légal de remplacement. A défaut d'un tel indice, celui-ci sera choisi conventionnellement entre les parties.

A défaut d'accord entre elles dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle une des parties aura proposé à l'autre par écrit un tel indice, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Les frais et honoraires de l'expert et de sa désignation seront supportés par le Preneur, ainsi qu'il s'y oblige expressément.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce et réglementée par l'article R 145-20 du Code de Commerce est toujours applicable.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 7 : CHARGES ET PRESTATIONS

a) Définition des charges

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, l'intégralité des charges, prestations et dépenses de l'immeuble sans distinction, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais de gérance - administrateur de biens, les honoraires du syndic, le coût de tous les travaux réalisés dans l'immeuble, y compris ceux liés aux réparations visées à l'article 605 du Code Civil, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté, d'un vice caché ou de la force majeure ou seraient imposés par l'Administration et/ou toute réglementation existante, nouvelle ou à venir, y compris environnementale, au prorata de la surface des lieux loués ou en fonction du tableau de répartition des charges en millièmes (tableau ci-après ainsi que l'état récapitulatif des charges ci-annexé), mais à l'exception des charges, impôts, taxes, redevances et travaux ne pouvant être imputés au PRENEUR en vertu de l'article R. 145-35 du Code de Commerce, dans sa rédaction en vigueur à la date de signature du présent bail.

Figurent notamment parmi les dépenses qui seront refacturées au PRENEUR :


A-11

- les frais de nettoyage, d'entretien, de mise aux normes et de réparation des parties communes ou à usage commun, en ce compris les réparations pouvant résulter de l'usage, de la vétusté, d'un vice caché ou de l'évolution des normes,
- tous types de travaux d'embellissement, quelle que soit leur nature,
- les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire,
- les frais d'élimination des déchets communs,
- les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales de l'immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité, de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, transformateurs, armoires électriques, chaudières, climatiseurs, contrôle d'accès, gestion technique centralisée ..., en ce compris les réparations pouvant résulter de l'usage, de la vétusté, d'un vice caché ou de l'évolution des normes,
- les frais de mise en conformité existante ou à venir avec toute réglementation, de toute nature,
- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble (nettoyage, gardiennage...) et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour des services de même nature,
- les honoraires de gestion et d'assistance technique, les honoraires de syndic,
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les étiquettes de boîtes aux lettres, interphone, tableau nominatif, et autres, ...
- les charges nouvelles liées à l'évolution et à l'amélioration des prestations de l'immeuble,
- les primes d'assurance pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble.

En cas de modification de la règle de répartition des charges pendant la durée du bail, le Bailleur en informera le Preneur.

La liste des dépenses ci-dessus mentionnées ne saurait être considérée pour le BAILLEUR comme une obligation d'assurer les prestations indiquées.

10
A-M

Le PRENEUR devra, également, rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire la consommation d'eau d'après les indications portées au compteur divisionnaire, ainsi que tous les frais de location de compteurs, à moins que l'immeuble ne comporte pas de compteur divisionnaire.

Dans ce dernier cas, le PRENEUR remboursera pour sa consommation sa quote-part. Toutefois, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location, soit un abonnement direct du PRENEUR, soit la pose d'un compteur divisionnaire. Dans un cas comme dans l'autre, le PRENEUR aura à supporter tous frais de modification, d'installation, de pose et de fournitures de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera payée en totalité par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz, de l'électricité et de l'eau, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toute modification ou tout changement de conduites principales et transformateurs d'électricité sera assumé par le PRENEUR.

b) Provisions sur charges

Le PRENEUR réglera les provisions sur charges annuelles indiquées à l'article 21.7 payables trimestriellement. Le montant de cette provision trimestrielle pourra être modifié à tout moment par le BAILLEUR pour tenir compte de l'évolution de la consistance et du montant des charges.

Une régularisation annuelle sera établie. Dans l'hypothèse où le montant des provisions sur charges serait alors insuffisant, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû sur facturation complémentaire, immédiatement exigible.

Lors de la prise d'effet du bail ou lors du départ du preneur, la provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail inclus et demeuré ci-annexé.

Le BAILLEUR communiquera un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait en copropriété, l'état récapitulatif annuel des charges sera communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

c) Travaux du Bailleur

Le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser pendant les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel, et


A-17

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés pendant les trois années précédant la conclusion du bail et leur coût.

Ces deux documents figurent en annexe au présent bail.

Dans le délai de deux mois suivant chaque échéance triennale, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser pendant les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, et
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés pendant les trois années précédentes et leur coût.

Il est par ailleurs précisé que l'état prévisionnel des travaux visé ci-dessus ne pourra en aucun cas être considéré comme limitant la possibilité du Bailleur de réaliser à tout moment de la vie du Bail tous autres travaux qu'il jugera utile de réaliser, que ceux-ci soient commandés par l'urgence ou par l'état de l'immeuble. Ces travaux seront refacturés au Preneur, à hauteur de sa quote-part, au même titre que les travaux visés dans l'état prévisionnel.

ARTICLE 8 : IMPUTATION DES PAIEMENTS ET PENALITES DE RETARD

8.1. Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- impôts et taxes,
- régularisation annuelle des charges,
- provisions sur charges,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation,.

8.2. En cas de non-paiement à sa date d'exigibilité ou d'échéance de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, de ses suites et conséquences, ou plus généralement de l'occupation des lieux loués, et sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du Code Civil, le PRENEUR s'engage formellement à payer en supplément une somme de 15 % des sommes dues, cette pénalité étant destinée notamment à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement du PRENEUR. Cette pénalité devra être acquittée en même temps que les sommes dues.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

A la date de signature des présentes, le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui le reconnaît, la somme indiquée à l'article 21.8, représentant un terme de loyer hors charges et hors taxes, à titre de dépôt de garantie. Celui-ci ne sera pas productif d'intérêts.

12
A-M

Ce dépôt de garantie est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et conditions lui incombant en vertu du présent bail et de ses suites, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque. Cette somme ne pourra en aucun cas tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera immédiatement réajusté proportionnellement au nouveau loyer, de façon à toujours représenter un terme. En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler à première demande du BAILLEUR, le complément de dépôt de garantie correspondant, sous peine de résiliation du bail.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR en fin d'occupation, après déménagement, remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, justification de l'exécution des réparations à sa charge et après déduction de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont ce dernier pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de cession du bail, le PRENEUR se fera rembourser le dépôt de garantie par le BAILLEUR.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, en cas de résiliation du présent bail aux torts du PRENEUR, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être dus au BAILLEUR.

En cas d'ouverture à l'encontre du PRENEUR d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, toutes les sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR à quelque titre et pour quelque cause que ce soit se compenseront de plein droit et à due concurrence avec le montant du dépôt de garantie et ce, même en cas de continuation du bail suivie d'un plan de cession de tout ou partie du fonds de commerce comportant les droits résultant du présent bail.

Dans cette dernière hypothèse, le cessionnaire sera tenu de reconstituer intégralement le dépôt de garantie en remettant au BAILLEUR la somme correspondante.

Par ailleurs, si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622.13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du BAILLEUR, que les parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois mois de loyer toutes taxes comprises.

ARTICLE 10 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du bail, sans pouvoir réclamer au BAILLEUR aucun travaux d'aménagement, mise en conformité, remise en état, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque, même si ces travaux s'avéraient nécessaires à l'exploitation de son commerce, le PRENEUR s'engageant à les réaliser à ses frais et sous sa responsabilité.

Le PRENEUR devra user des lieux loués suivant leur destination.

13
A-17

Le PRENEUR devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le Preneur s'oblige à maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation effective.

En aucun cas, il ne pourra être procédé dans les lieux loués à une vente publique de meubles et autres objets.

Il devra respecter, le cas échéant, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités. Le PRENEUR s'engage également à obtenir le respect de ces charges et conditions par son personnel, ses clients, fournisseurs et visiteurs, dont il veillera à la bonne tenue.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité 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 assumera toute responsabilité à ce sujet.

Il veillera à ne rien déposer, ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble ni devant ses accès ou sorties de secours, qui devront toujours rester libres d'accès.

Le PRENEUR ne pourra installer des machines ou des moteurs qu'après avoir recueilli l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il devra les retirer sans délai si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations des locataires ou voisins.

Le PRENEUR est en outre tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturberait notamment les transmissions téléphoniques, télévisuelles ou des réseaux informatiques du voisinage.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à sa résistance.

De manière générale, le PRENEUR devra s'abstenir de faire ou laisser faire quoique ce soit qui puisse détériorer les locaux. Il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute

14
A-M

atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN - TRAVAUX

a) Entretien

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en parfait état d'entretien. Il procédera en outre à ses frais exclusifs aux réparations de toute nature, en ce compris celles relevant de l'article 605 du code civil.

Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de propreté, de fonctionnement, de sécurité et de mises en conformité (mais uniquement dans les limites posées par l'article R. 145-35 du Code de commerce), y compris environnementale, les locaux ainsi que tous les éléments techniques et équipements.

D'une manière générale, le PRENEUR devra réparer au fur et à mesure toute dégradation constatée dans les lieux loués, le PRENEUR renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil en prenant à sa charge les travaux résultant de la vétusté (mais uniquement dans les limites posées par l'article R. 145-35 du Code de commerce) et de la force majeure.

A cet effet :

- le PRENEUR 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 Services Administratifs. Il exécutera à ses frais (mais uniquement dans les limites posées par l'article R. 145-35 du Code de commerce), et sans aucun recours contre le BAILLEUR, tous les travaux qui pourraient être exigés à cet égard,

- Le PRENEUR devra entretenir et mettre en conformité, à ses frais (mais uniquement dans les limites posées par l'article R. 145-35 du Code de commerce), tous équipements spécifiques tels que notamment ascenseurs, chauffage, 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 les contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci,

- Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermetures, en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, notamment procéder à la réfection des peintures, revêtements de sol et muraux, et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et faire entretenir les glaces, vitres, vitrines, parquets, carrelages, boiserie, etc...

b) Travaux du PRENEUR

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, et aux frais du PRENEUR, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou à tout autre règlement, cahier des charges ou statuts, auxquels lui-même serait soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire

15
A-7

personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement de tous frais qui pourraient être dus de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Tous les travaux comportant changement de destination, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, modification de façade, 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 cette autorisation, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, descriptifs des travaux et des équipements, calendrier des travaux, dossier de sécurité, projet de demande d'autorisation administrative... Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR et sous surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes 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 et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ces travaux.

De manière générale, le PRENEUR réalisera ses travaux dans les règles de l'art en respectant les règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, et les réglementations du travail, environnementale, de manière à ce que le BAILLEUR ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pendant la durée des travaux, le PRENEUR devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte ou au Bureau d'Etudes agréé par le BAILLEUR.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des locaux, de l'immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le PRENEUR en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Le PRENEUR devra faire appel à des entreprises qualifiées qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le PRENEUR devra pouvoir en justifier à première demande du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où les locaux sont livrés sous la forme d'un plateau non cloisonné, le PRENEUR devra soumettre ses plans de cloisonnement préalablement à l'architecte du BAILLEUR.

16
K A-M

Les travaux de cloisonnement devront être exécutés par le PRENEUR dans le strict respect des règles de l'art notamment des règles tenant à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, informatique, etc.

c) Autres travaux

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence, ni prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyers, tous les travaux quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, que le BAILLEUR jugera nécessaire dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que dans les immeubles voisins.

Le PRENEUR devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des locaux et/ou de l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, pour autant que les modifications n'affectent ni leur standing général, ni le niveau des prestations.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux locaux aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus. Le préavis n'aura pas lieu de s'appliquer en cas d'urgence.

Le PRENEUR 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.

d) Droits du BAILLEUR

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que ça leur paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à les effectuer.

A défaut d'exécution de ses obligations d'entretien ou de travaux par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et construction quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et le cas échéant, ceux imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR à son entrée dans les lieux ou en cours de bail, deviendront à l'expiration du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise des lieux en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR (en ce compris notamment l'enlèvement des éventuels stores, enseignes, plaques).

17
A-17

e) Conformité des locaux

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter tous les frais pouvant résulter de toute modification à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposés par la réglementation en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne les établissements recevant du public, la voirie, la police, la protection de l'environnement, l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail et ceci tant lors de la prise de possession des lieux qu'en cours de bail ou de ses éventuels renouvellements.

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le PRENEUR renonce notamment à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

ARTICLE 12 : CONTRIBUTIONS IMPOTS ET TAXES

a) Contributions

Le PRENEUR devra acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, taxes locatives, contribution économique territoriale, et tous autres impôts auxquels il pourrait être assujéti dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR, à un titre quelconque, qu'elles soient existantes ou à venir.

Le remboursement de ces impôts, contributions ou taxes dont le BAILLEUR aurait fait l'avance sera immédiatement exigible par ce dernier, sur facturation complémentaire.

b) Taxes et impôts

Le PRENEUR devra aussi rembourser au BAILLEUR sa quote-part, parties communes incluses, de tous impôts, contributions, taxes ou autres, de quelque nature qu'ils soient, existants ou à venir, auxquels l'immeuble ou la location sont assujettis, en particulier les taxes municipales (enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, redevance d'assainissement, ...), l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer, sous quelque forme ou mode d'imposition que ce soit.

Le paiement de ces impôts, contributions, taxes et charges fera l'objet d'une facturation complémentaire immédiatement exigible.

Les remboursements ainsi effectués au BAILLEUR seront, si le loyer est assujéti à la TVA, majorés de cette taxe au taux en vigueur à la date d'établissement de la facture.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les impôts grevant les locaux seront supportés par le preneur au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les locaux au cours de l'exercice concerné.

Une provision trimestrielle de l'impôt foncier sera appelée par le BAILLEUR en même temps que l'appel de loyers.

18
A-M

ARTICLE 13 : ASSURANCES ET RECOURS

a) Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble. Il pourra souscrire toute police d'assurance qu'il jugera utile, y compris une assurance perte de loyer.

Les primes d'assurance correspondantes, quelles qu'elles soient, seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création, de l'exploitation ou de la modification de son activité et supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le BAILLEUR.

b) Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR doit assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable les risques propres à son exploitation. Il doit, en particulier, souscrire :

1. une police d'assurance garantissant, d'une part, les meubles, les matériels entreposés, les marchandises, les informations et données informatiques, ainsi que toutes installations ou embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre notamment le bris de glace, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, les émeutes et mouvements populaires ; et d'autre part, ses responsabilités d'occupant à l'égard de la copropriété, des voisins et des tiers en général,
2. une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de son activité, de ses matériels et marchandises et de son personnel.

Il lui appartient également d'assurer contre le vol, le mobilier, les marchandises et toutes valeurs même immatérielles garnissant les lieux loués, le BAILLEUR n'étant tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage à l'intérieur des lieux loués ou dans les locaux communs.

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 sur toute réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De convention expresse, toutes les indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Chaque police d'assurance devra prévoir que sa suspension ou sa résolution ne pourra produire effet que quinze jours après notification au BAILLEUR.

19
A-4

c) Renonciations à recours

Le PRENEUR renonce, et s'oblige à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le BAILLEUR, son personnel, ses Mandataires et leurs assureurs.

En contrepartie, le BAILLEUR, renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties mentionnées ci-dessus, à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le PRENEUR et ses assureurs.

Les polices d'assurance devront mentionner la renonciation des assureurs.

Dans le cas où des sous-locations seraient consenties, les polices d'assurance des sous-locataires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et le PRENEUR.

d) Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra à tout moment, pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au PRENEUR de souscrire tout autre assurance qui pourrait raisonnablement lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus.

e) Obligations du Preneur

Le PRENEUR s'engage à communiquer à ses assureurs, aux assureurs du BAILLEUR et au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux occupés.

Il sera également tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de lui permettre, si nécessaire, une bonne appréciation des risques à couvrir.

Si l'importance des matériels du PRENEUR en valeur ou en qualité et/ou leur nature, ou si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les sous-locataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurance, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime ou augmentation payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres sous-locataires ou voisins.

Le PRENEUR équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier, d'appareils extincteurs, avec du matériel homologué par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité. Les installations devront être conformes aux règles de ladite Commission.

Le PRENEUR sera tenu de faire vérifier régulièrement – au minimum une fois tous les trois ans - ses installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois de cette demande.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer aux assureurs et au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dans les quarante-huit heures.

Le PRENEUR s'engage à déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche de la réparation des fuites de toute nature, des fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

ARTICLE 14 : DESTRUCTION DES LIEUX LOUES - EXPROPRIATION

Si les locaux loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si toutefois les locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que pour partie et pendant une période n'excédant pas douze mois suivant le sinistre, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux s'avérerait impossible dans un délai de douze mois suivant le sinistre, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le PRENEUR pourrait demander la résiliation du bail, sans qu'il puisse toutefois réclamer une quelconque indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

En tout état de cause, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

ARTICLE 15 : RESPONSABILITE-RECOURS

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité à l'encontre du BAILLEUR :

- dans le cas où les lieux loués viendraient à être endommagés ou détruits par vétusté, vice de construction, ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité,
- en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, les parties communes ou les dépendances de

21
A-17

l'immeuble, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de la surveillance des locaux,

- en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, le cas échéant,
- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge ou à tout tiers,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle qu'en soit la qualité, le PRENEUR devant agir directement contre, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations, inondations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes, même masquées par un coffrage installé par le BAILLEUR, le PRENEUR devant toujours s'assurer contre ces risques,
- en cas de péril, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devant protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers ou mobiliers pendant le temps nécessaire à l'intervention des entreprises et à la réparation,
- en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée d'eau, gaz, électricité, chauffage, ascenseur ou autres services ou équipements de l'immeuble, le PRENEUR ne pouvant prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR de ces interruptions ou réductions,
- en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols s'il en existe, comme en cas d'inondations, même par refoulement d'égouts, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées et des dégâts occasionnés.
- En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou dans l'immeuble pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause ; le Preneur est tenu de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 16 : SOUS-LOCATION

16.1 Le PRENEUR devra occuper personnellement les lieux loués. Toute sous location partielle ou totale est interdite. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporaire ou gratuite à un tiers ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

16.2 Dans l'hypothèse où le BAILLEUR autoriserait le PRENEUR à consentir une sous-location, il est rappelé que les lieux loués conserveront un caractère indivisible dans la commune intention des parties. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation de sous-location du BAILLEUR, celle-ci ne pourra porter que sur une partie des lieux loués.

22
A-M

En cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du bail.

Les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce.

Dans tous les cas de sous-location autorisée, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

Le contrat de sous location comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et tout droit et notamment au renouvellement de la sous location à l'encontre du BAILLEUR par application des dispositions de l'article L 145-32 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes de l'article 16.2 qui s'imposeront au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

Toute domiciliation dans les lieux loués, même à titre temporaire et/ou gratuit, est interdite, sauf autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Toute location-gérance est interdite.

ARTICLE 17 : CESSION DU BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce, seulement après l'agrément écrit du cessionnaire par le BAILLEUR, et à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer, charge ou toute autre somme.

Il demeurera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et les successeurs de celui-ci de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Par dérogation à l'article L. 145-16-2, le Preneur demeurera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire pour toute la durée du présent bail.

Par dérogation à l'article L. 145-16-1, la garantie du Preneur pourra être mis en jeu même en l'absence d'information du Bailleur de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai

23
A-17

d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

Cette disposition s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toutes sociétés de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

Toute cession ou tout apport en société devra être réalisé par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé préalablement à concourir, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée quinze jours au moins à l'avance. Une grosse de l'acte de cession du fonds devra être remise sans frais au BAILLEUR pour servir de titre exécutoire contre les cessionnaires successifs.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger de chacun des associés la souscription à son profit, dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession ou de l'apport, d'un cautionnement solidaire, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, pour l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail.

En cas d'apport ou de cession à une société anonyme les mêmes stipulations concerneront non pas les associés, mais les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire.

En cas de cession du droit au bail, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence lui permettant de reprendre les locaux libres de toute occupation ou de substituer tout cessionnaire de son choix à l'acte de cession à charge pour le BAILLEUR ou le cessionnaire choisi par lui de payer au locataire cédant un prix identique à celui proposé par le candidat acquéreur. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs.

Pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préférence, le PRENEUR devra l'informer au moins deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder son droit au bail.

La notification faite par le PRENEUR devra indiquer, à peine de nullité, le nom et l'adresse du candidat acquéreur, le montant et les modalités de paiement du prix ainsi que les conditions, lieu et jour de la cession.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de sa décision dans un délai de deux mois à compter de cette notification et par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de mise en œuvre par le BAILLEUR de son droit de se substituer ou de substituer tout cessionnaire de son choix, la cession sera régularisée dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le BAILLEUR aura fait connaître sa décision.

Dans toutes les hypothèses de cession, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre le cédant, le cessionnaire et le bailleur lors de la signature de l'acte de cession.

24
A-17

ARTICLE 18 : FIN DU BAIL

1°) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas :

- de non-paiement par le PRENEUR d'un seul terme de loyer, indemnités d'occupation, charges, impôts et taxes, accessoires ou toute autre somme à sa date d'exigibilité ou d'échéance, résultant du présent bail, de ses avenants, d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, et notamment en cas de non-paiement du dépôt de garantie, ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, ou
- d'inexécution par le PRENEUR de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du présent bail, de ses avenants, d'actes postérieurs, du règlement de copropriété ou de décisions judiciaires,

et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR, et sans aucune formalité judiciaire.

Une simple ordonnance de référé pourra, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Tout paiement ou exécution après l'expiration du délai d'un mois à compter du commandement de payer ou de la sommation d'exécuter sera sans effet et ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail acquise.

Dans le cas où le PRENEUR n'évacuerait pas les locaux, il sera redevable envers le BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité journalière d'occupation fixée d'ores et déjà, irrévocablement sur la base du dernier loyer révisé ou indexé, calculée au jour le jour, majorée de 50 %, et ce jusqu'à la libération effective des lieux et leur restitution au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, aux dispositions de l'article 1184 du Code Civil.

2°) VISITE DES LIEUX

Dès qu'un congé aura été signifié ainsi que dans le cas de la mise en vente des locaux, le PRENEUR laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels candidats locataires ou acquéreurs, tous les jours ouvrables.

Le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR.

Le PRENEUR autorise dès à présent tout huissier mandaté par le BAILLEUR à pénétrer dans les lieux loués pendant cette période.

25
KAM

3°) RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra, en fin de jouissance, remettre au BAILLEUR les locaux loués en parfait état de réparation et d'entretien, après enlèvement de ses plaques et enseignes, ce qui sera constaté par un état des lieux, à la suite duquel ce dernier devra remettre les clés au BAILLEUR.

L'état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des travaux à effectuer et incombant au PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondant étant partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Ce dernier autorise expressément, en tant que de besoin, l'huissier à pénétrer dans les locaux.

L'état des lieux dressé par l'huissier aura valeur contradictoire et les frais d'huissier seront à partager de moitié entre les parties.

Si des travaux d'entretien, de réparations et/ou de remise en état s'avèrent nécessaires, le BAILLEUR établira un descriptif de ces travaux, accompagné de devis, comprenant notamment les honoraires de l'architecte du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra dans ce cas, dans les quinze jours de la notification du descriptif et des devis, faite par lettre recommandée avec accusé de réception, donner son accord sur lesdits devis. S'il ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés agréés.

Le BAILLEUR pourra alors faire exécuter les travaux par les entreprises de son choix, et en réclamer le coût au PRENEUR.

En cas de désaccord du PRENEUR, manifesté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR dans un délai de quinze jours à compter de la notification des descriptifs et des devis, le montant des travaux de remise en état nécessaires sera chiffré judiciairement, compétence étant, en tant que de besoin, attribuée au Juge des référés pour désigner tout expert à cet effet.

Dans ce cas, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier loyer quittancé, augmenté des charges et accessoires jusqu'à la fin des travaux lui incombant au titre de l'état des lieux.

ARTICLE 19 : AMIANTE - ENVIRONNEMENT

a) Amiante

Le dossier technique amiante est tenu à la disposition du PRENEUR, qui devra lui-même le tenir à la disposition de l'ensemble des personnes visées à l'article R 1334-29-5 II du Code de la santé publique (occupants, représentants du personnel, employeurs et médecins du travail).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est annexée au Bail. Le PRENEUR reconnaît en avoir eu connaissance et devra la porter à la connaissance des personnes visées ci-dessus.

Le PRENEUR déclare que le BAILLEUR a satisfait à ses obligations d'information en matière d'amiante.

Si des contrôles périodiques ou travaux complémentaires s'avéraient nécessaires dans l'avenir, le BAILLEUR y procédera aux frais du PRENEUR et sans possibilité de recours ou réclamation de la part de celui-ci.

Le PRENEUR s'oblige, avant tout travaux qu'il pourrait entreprendre dans les locaux, à demander au BAILLEUR, le dossier technique amiante, et à effectuer, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les investigations, sondages complémentaires nécessités par les travaux envisagés.

Le PRENEUR s'engage à prendre les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux, après avoir procédé aux repérages qui pourraient être prescrits par la réglementation alors en vigueur.

Il devra en tenir le BAILLEUR rigoureusement informé.

Le PRENEUR s'engage par ailleurs à effectuer les travaux de désamiantage qui pourraient s'avérer nécessaires, de même que tous travaux visant à satisfaire à la réglementation sur le saturnisme, les termites et autres parasites, rongeurs, etc....

b) Protection de l'environnement

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du BAILLEUR par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

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, et à la protection de l'environnement 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.

c) Etat des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques

En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR porte à la connaissance du PRENEUR l'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles

27
A-17

(article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances) n'a affecté l'immeuble. (en annexe).]

d) Diagnostic de performance énergétique

En application de l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR a porté à la connaissance du PRENEUR le diagnostic de la performance énergétique (DPE) des locaux qui est annexé aux présentes.

Les frais d'établissement du DPE seront refacturés au PRENEUR.

e) Pollution des sols

Lorsque le terrain d'assiette des locaux loués est situé en secteur d'information sur les sols, l'article L 125-7 du Code de l'Environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » fait obligation au BAILLEUR de fournir au PRENEUR les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement et relatives à un risque de pollution des sols.

A la date de signature du Bail, le décret définissant les modalités d'application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement n'a pas été publié. En conséquence, les Parties conviennent d'annexer au bail par voie d'avenant, dans le mois de la parution du décret, les informations rendues publiques par l'Etat, dans l'hypothèse où l'immeuble se situerait dans un de ces secteurs d'information sur les sols.

Le preneur s'engage à prendre toute précaution pour que son activité n'engendre ni pollution ni atteinte à l'environnement.

Toute infraction ou manquement du preneur à ce titre engagera sa responsabilité sans préjudice de l'application des dispositions prévues à l'article 18 des conditions générales.

Si malgré les précautions prises, l'activité du preneur devait donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences tant à l'égard du bailleur qu'à l'égard des tiers.

Préalablement à son départ, le Preneur supportera le cout de dépollution des terrains et locaux liés à son activité et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'administration. A cette fin le preneur transmettra au bailleur les documents attestant que les travaux de dépollution ont été réalisés et notamment le procès-verbal de recollement transmis par l'autorité compétente.

f) Grenelle de l'environnement

Les parties pourront se concerter loyalement et dans un état d'esprit constructif pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- pour améliorer la performance environnementale des locaux ou de l'immeuble,

28
A-M

- et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la loi ou du Grenelle de l'Environnement.

Dans ce cadre, chaque partie pourra introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et /ou aux équipements de l'immeuble ou des locaux, une dimension environnementale afin d'opter pour des solutions plus performantes. Dans le cas où des certifications et/ou labellisations auraient été obtenues par le BAILLEUR pour l'immeuble, le PRENEUR s'engage à ne jamais les mettre en péril.

En toute hypothèse, le BAILLEUR pourra librement décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents ou nécessaires pour améliorer les performances de l'immeuble ou pour satisfaire à l'évolution de la législation ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à l'amélioration des performances de l'immeuble devant être mis en œuvre au regard de la réglementation à intervenir au titre du Grenelle de l'Environnement ou des réglementations relatives à la protection de l'environnement futures, le PRENEUR s'engage :

- à donner accès aux locaux pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux afin d'en optimiser les performances.

Le PRENEUR s'engage dans le cadre de ses travaux d'aménagements ou des travaux qu'il pourrait être amené à réaliser en cours de bail à utiliser des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

g) Installations classées

Si l'activité ou les équipements et installations du PRENEUR devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le PRENEUR devra préalablement obtenir l'autorisation écrite du BAILLEUR. Le PRENEUR s'oblige ensuite à faire les déclarations ou à obtenir les autorisations nécessaires, ainsi qu'à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter et notamment à réaliser tous travaux qui s'imposeraient, y compris de mise en conformité, tant au cours du bail et de ses renouvellements éventuels qu'à l'occasion de la restitution des lieux loués, sans recours contre le BAILLEUR.

Dans le cas où le BAILLEUR aurait autorisé le PRENEUR à exploiter une activité, des équipements ou installations relevant de la réglementation sur les installations classées, le PRENEUR effectuera, préalablement à son départ, la déclaration de cessation d'activité auprès des services de la Préfecture et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'autorité administrative en application de la réglementation relative aux installations classées.

A cette fin le PRENEUR transmettra au BAILLEUR les documents attestant que les travaux ont été réalisés et notamment le procès-verbal de recollement qui lui aura été délivré par la préfecture.

De plus, si les travaux de mise en conformité devaient être requis par l'administration du fait de l'application de la réglementation ICPE sur l'immeuble, l'ensemble immobilier ou le site dans lequel se trouvent les locaux, le PRENEUR en supporterait la charge directement ou par remboursement des travaux réalisés par le BAILLEUR, au prorata des surfaces objet des locaux.

Il en sera ainsi même si l'activité du PRENEUR, prise individuellement ne rend pas celui-ci éligible à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, mais que l'immeuble est soumis à cette réglementation.

ARTICLE 20 : AUTRES CONDITIONS

1°) CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR

Tout changement d'état du PRENEUR, et notamment toute modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination, de siège, de gérant...), toute inscription modificative au RCS ou au Répertoire des Métiers..., devront être signifiés au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de la modification ou du changement, sous peine de résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR.

2°) TOLERANCES

Aucune tolérance de la part du BAILLEUR, concernant les clauses et conditions du présent bail, quel qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra être considérée comme modifiant de quelque manière que ce soit les charges et conditions du bail ou comme étant génératrice d'un droit quelconque au profit du PRENEUR. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

Toute dérogation aux clauses, charges et obligations incombant au PRENEUR en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement préalable, exprès et écrit du BAILLEUR.

3°) FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont supportés par le PRENEUR qui s'y oblige expressément. Figurent notamment parmi ces frais, droits et honoraires, tous les frais et honoraires de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, de levée d'état et de notification, tous les frais et honoraires d'avocat, d'huissier de justice ou autres, et plus généralement toutes les dépenses exposées par le BAILLEUR à l'occasion des actions judiciaires l'opposant au PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du présent bail, suites et conséquences.

30
K A-M

4°) INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations nominatives recueillies dans le cadre du présent bail et celles qui pourraient être recueillies ultérieurement sont destinées au BAILLEUR, qui, de convention expresse, est autorisé par le PRENEUR à les conserver en mémoire informatique, à les utiliser, ainsi qu'à les communiquer aux sociétés du groupe du BAILLEUR, à des tiers ou à des sous-traitants. Les droits d'accès et de rectification du PRENEUR peuvent être exercés auprès du BAILLEUR.

5°) JURIDICTION COMPETENTE

Il est rappelé que toutes les contestations relatives au présent bail, à ses suites et conséquences doivent être soumises au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

6°) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, de ses suites et conséquences, et notamment pour la signification de tout acte extra-judiciaire, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

31
A-17

CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières viennent préciser et compléter les conditions générales et peuvent y apporter modification, étant ici précisé que les clauses particulières prévaudront.

21.1 Destination :

Usage de boutique pour l'activité de : **restauration rapide avec utilisation de licence 3 à l'exclusion de tout autre.**

21.2 Désignation de l'immeuble :

Dans un immeuble sis 48 rue Condorcet, Paris 9^{ème}.

21.3 Désignation des locaux :

Un local commercial composé d'une boutique, une arrière-boutique, une cuisine en rez de chaussée sur rue à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble

Une cave au sous-sol

Le tout formant le lot N°1 et représentant 28/10 000èmes.

Selon le plan figurant en annexe.

21.4 Durée

- **Durée du bail : 9 ans**
- **Date d'effet du bail : 17 juillet 2015**
- **Date de fin de bail : 16 juillet 2024**

21.5 Loyer

- **Montant du loyer principal annuel hors taxes et hors charges :
13 170,72 € (treize mille cent soixante-dix euros soixante douze)**
- **Montant du loyer annuel annexes (parking, réserves) hors taxes et hors charges :
NEANT**
- **Montant du loyer annuel total : 13 170,72 € (treize mille cent soixante-dix euros soixante douze)**

32
A-M

21.6 Indexation

- Date d'indexation : 17 juillet 2015
- Indice de base : 1^{er} trimestre 2015 (108,32)

21.7 Charges

- Provisions annuelles sur charges lors de la prise d'effet du bail : 1 620 € (mille six cent vingt euros)
- Provisions annuelles sur taxe foncière lors de la prise d'effet du bail : 216 € (deux cents seize euros)

21.8 Dépôt de garantie d'origine : 3 292,66 € (trois mille deux cent quatre-vingt douze euros soixante six) correspondant à 3 mois de loyers HT et HC au jour de la signature des présentes

21.9 Clauses spécifiques

Néant

- Annexes :
- plan des locaux
 - état récapitulatif des charges
 - état récapitulatif des travaux bailleur sur les trois dernières années
 - état prévisionnel des travaux bailleur sur les trois prochaines années
 - fiche récapitulative du dossier technique amiante
 - état des risques naturels et technologique.
 - déclaration sur l'indemnisation des sinistres.
 - diagnostic de performance énergétique.

Fait à

Le

En exemplaires

Parapher chaque page du bail et des annexes éventuelles

Faire précéder les signatures de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Apposer le cachet de la société.

LE BAILLEUR

Lu et approuvé
LE PRENEUR
EL PALESTINO (EURL)

Ea. 1^{er} étage Restaurant
12 rue des portes écuries
75010 Paris
Tél : 01 42 46 22 40

