

186178 01
2/HM/CB

BAIL COMMERCIAL

LOT 177394-178373 1 04BE



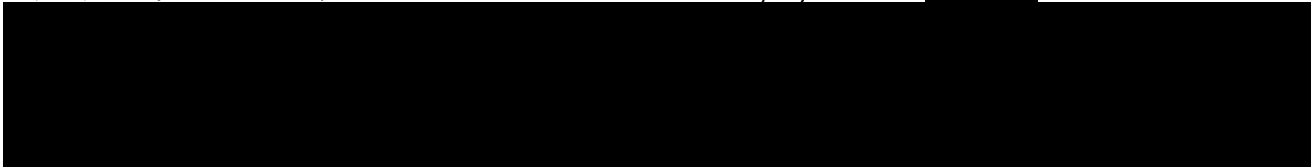

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte "le **BAILLEUR**".


D'UNE PART

La Société dénommée **PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS**, société par actions simplifiée au capital de 1.629.410 EUR, dont le siège est à PARIS (75004), 15 bd Beaumarchais, identifiée au SIREN sous le numéro 312261910 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par :

PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS – BAIL COMMERCIAL AU 01/01/2010





Monsieur Pierre LEMOINE, professionnellement domicilié à Paris (4^{ème}) 15 boulevard Beaumarchais et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Agissant aux présentes en qualité de président de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a acceptée ainsi qu'il en a justifié par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 21 avril 2010 demeuré ci-annexé après mention.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "le **PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIIT :

BAIL


Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, conformément aux articles L.145-1 et R 145-1 et suivants du code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Des locaux ci-après désignés situés à **PARIS (4^{ème}) 27 boulevard Beaumarchais**, appartenant au **BAILLEUR** ou dont il a la gestion.

DESIGNATION

LOT NUMERO 177394

Un **LOCAL** d'une surface de cent vingt neuf mètres carrés soixante centièmes environ (129,60 m²) à rez-de-chaussée, et d'une surface de deux cent sept mètres carrés quarante centièmes environ (207,40 m²) en sous-sol.





LOT NUMERO 178373

Un **LOCAL** d'une surface de mille dix mètres carrés soixante cinq centièmes environ (1.010,65 m²) en sous-sol.

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître et les accepte dans l'état où ils se trouvent, renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

Les parties conviennent que lesdits locaux forment un tout indivisible.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années et trois mois, entiers et consécutifs, commençant à courir à compter du **1^{er} janvier 2010** pour se terminer le **31 mars 2019**.

Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en prévenant le **BAILLEUR** par exploit d'Huissier signifié au moins six mois avant l'expiration de chacune des périodes, et ce, dans les formes et conditions découlant de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

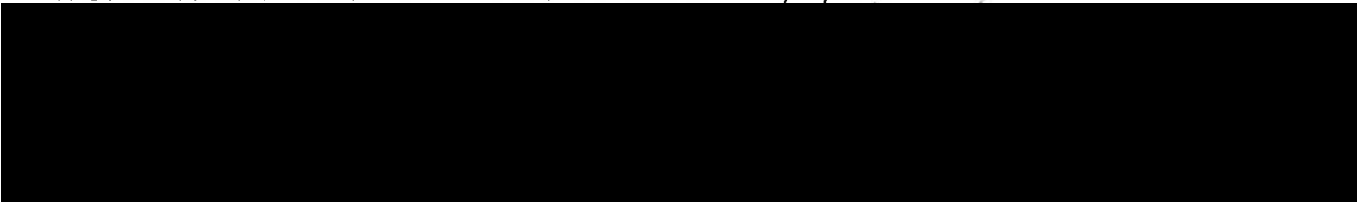
Le **BAILLEUR** ayant la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **hors charge et hors taxe** de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**, en ce non compris le remboursement au **BAILLEUR** de tous impôts (dont le foncier), charges diverses (dont les charges communes générales de l'immeuble) et taxes, présents et à venir afférents aux lieux loués, et quel qu'en soit la nature ou le montant.

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter en sus dudit loyer la TVA au taux en vigueur lors de la facturation dès lors que le **BAILLEUR** opte pour la TVA.

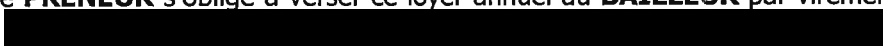
PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS – BAIL COMMERCIAL AU 01/01/2010





La date du point de recouvrement du loyer est fixée au **1er janvier 2010**, le **PRENEUR** étant redevable de la totalité des charges et taxes à compter de la prise d'effet du bail.

Le loyer convenu est net de toutes charges, taxes et impôts présents ou futurs, pour le **BAILLEUR**, quel qu'en soit la nature ou le montant.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel au **BAILLEUR** par virement bancaire, chèque ou TIP, à  par trimestre et par quart, d'avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges, calculée sur la base des consommations de l'année précédente.

La régularisation sera effectuée annuellement.

Les charges générales comprennent notamment et selon le groupe d'immeubles : les menues réparations et l'entretien des parties communes, espaces extérieurs et aires de jeux, ainsi que les fluides nécessaires et fournitures consommables.

Les taxes comprennent notamment :

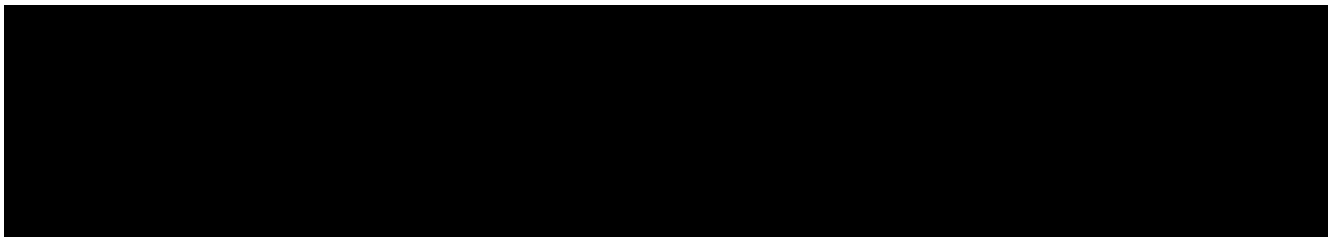
- la taxe foncière,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- la taxe sur les bureaux,

Il est bien entendu que ces listes ne sont pas exhaustives.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail le jour de l'échéance, par tout autre moyen.

Tout retard dans le paiement des loyers et charges, taxes ou accessoires porteront intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes perçues seront imputées en priorité dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement, relances, et de procédures,
 - dommages et intérêts,
 - clause pénale,
 - dépôt de garantie et son réajustement,
 - créances de loyer ou indemnités d'occupation,
 - provisions sur charges.
- 



CLAUDE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer de base est révisable en cas d'augmentation de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'institut national de la statistique et des études économiques, base 100 au 4ème trimestre 1953, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Le loyer sera de plein droit et sans formalité préalable augmenté ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du bail à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Les présentes dispositions constituent une indexation conventionnelle et ne se réfèrent pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

Le loyer sera réajusté si tel est le cas, le **PREMIER JANVIER** de chaque année, proportionnellement à la variation à la hausse de l'indice trimestriel du coût de la construction constatée entre le dernier indice connu lors de la prise d'effet du bail et celui de la même période au moment de l'indexation annuelle, l'indice de référence étant celui du 2ème trimestre 2009, soit 1498.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

VERSEMENT DU TERME DE LOYER D'AVANCE

Il est versé ce jour, par le **PRENEUR**, une somme de **TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32.500,00 EUR) hors taxe** représentant le premier trimestre du loyer hors taxe.

DEPOT DE GARANTIE

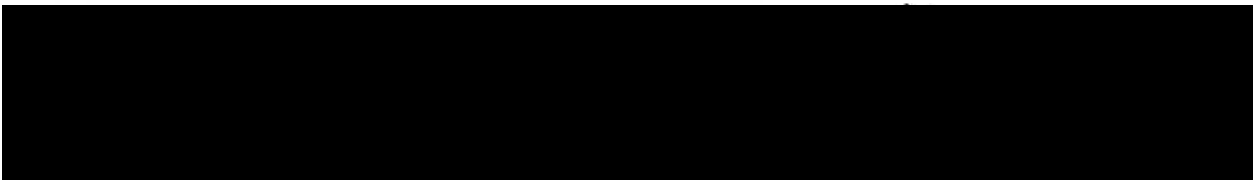
A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le **PRENEUR**, il est versé ce jour une somme hors taxe représentant le quart du loyer annuel hors taxe.

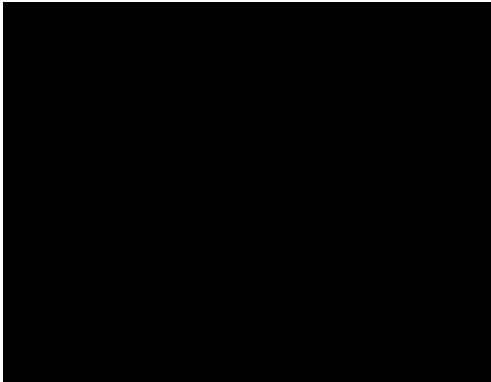
Cette somme sera remboursable en fin de bail au **PRENEUR**, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le **PRENEUR** à titre de loyer, charges, taxes ou accessoires, réparations ou à tout autre titre, après déménagement et remise des clés.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR** le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application du chapitre "Loyer".

En cas de résiliation du bail, en application des articles 1184 et/ou 1741 du Code civil, ou par application de la clause résolutoire, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnités provisionnelles sans préjudice de tous autres.

PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS – BAIL COMMERCIAL AU 01/01/2010





Si le **PRENEUR** fait l'objet d'une procédure collective, le **BAILLEUR** aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, loyers, arriéré de charges, charges, taxes, intérêts ou pénalités, faisant l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales en vigueur ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra à l'Administrateur ou au Mandataire Liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au Jugement d'ouverture.

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de **TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32.500,00 EUR) hors taxe.**

FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à supporter les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes, s'élevant à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (358.80 EUROS) Toutes Taxes Comprises dont CINQUANTE HUIT EUROS QUATRE VINGT CENTS (58,80 €) de TVA à 19,60 %.**

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants à intervenir seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

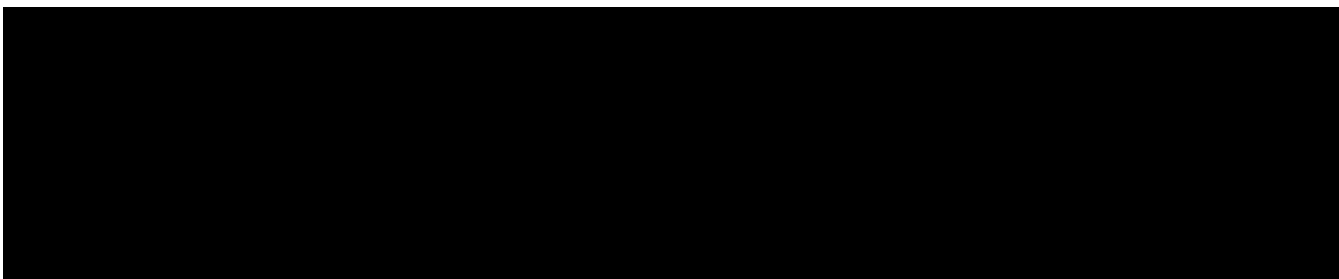
TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

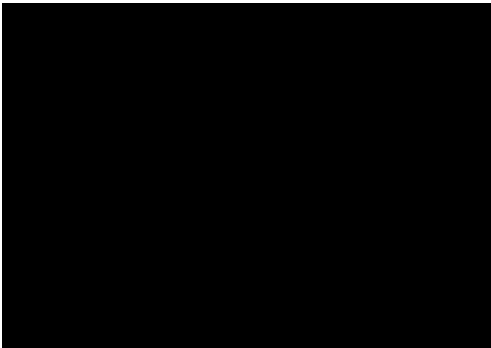
PERMIS DE CONSTRUIRE

Avant toute exécution de travaux, le **PRENEUR** devra avoir soumis à l'approbation du **BAILLEUR** les plans d'aménagement à l'échelle de 0,02 par mètre et le devis descriptif détaillé des travaux, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements des sols, devantures de boutiques et installations diverses.


Les travaux devront être terminés au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire et de l'arrêté de nivellement concernant les seuils des locaux loués en bordure des voies publiques, ceux-ci devant être sollicités par le **PRENEUR** dans les huit jours de l'approbation de ses plans par le **BAILLEUR**.

Au cas où le **PRENEUR**, pour quelque raison que ce soit, qu'il s'agisse de son fait ou de celui de l'administration, n'obtiendrait pas son permis de construire, et cela dans un délai de cinq mois à compter de l'obtention de l'autorisation du **BAILLEUR**, il devra en avvertir ce dernier dans le délai d'un mois.





En outre, le **PRENEUR** est tenu, en ce qui concerne les travaux d'aménagement, de se conformer au cahier des charges dont un exemplaire est ci-annexé après mention après avoir été approuvé par le **PRENEUR**.

Tous travaux quels qu'ils soient de nature à affecter la façade de l'immeuble devront être effectués sous le contrôle de l'architecte de , les honoraires et les frais de ce dernier étant à la charge du **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

ACCESSION

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration qui doivent être réalisés avec l'accord du **BAILLEUR**, sont acquis à celui-ci par accession, sans indemnité à l'expiration du présent bail, ou en cas de résiliation du bail, à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'installation d'une activité : **MAGASINS DE VENTE AU DETAIL D'INSTRUMENTS DE MUSIQUE ET ACCESSOIRES (partitions, édition de musique, cours de musique, studio de musique avec insonorisation ...)** et **STOCKAGE**, à l'exclusion de toutes autres activités, industries ou professions.

Le **PRENEUR** s'engage à exploiter ensemble et non séparément les activités autorisées.

Il devra obtenir l'accord exprès du **BAILLEUR** s'il souhaite ne pas exercer l'ensemble des activités. A défaut d'avoir obtenu l'accord du **BAILLEUR**, le bail pourra être résilié de plein droit.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.

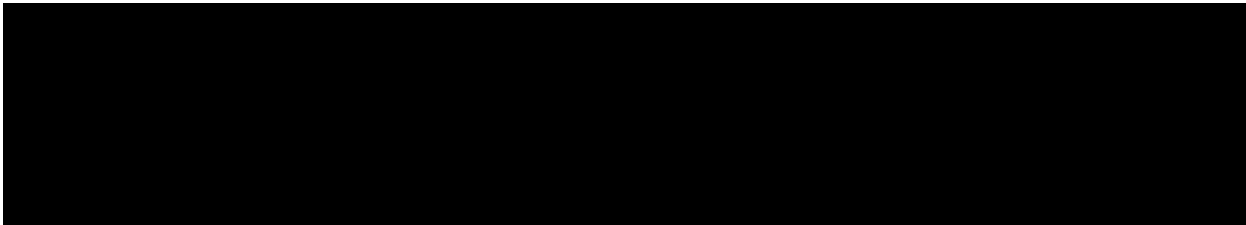
L'autorisation expresse du **BAILLEUR** d'exploiter dans les locaux loués la ou les activités visées ci-dessus, n'implique de sa part aucune garantie ni diligence pour l'obtention de toutes autorisations, légales, administratives, réglementaires, nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ou des activités du **PRENEUR**.

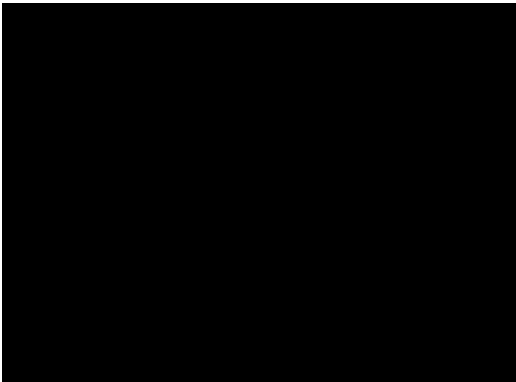
Le **PRENEUR** fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toute somme, redevance, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et à la ou aux activités qui y sont exercées.

Il est expressément spécifié que le **PRENEUR** devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Il sera tenu de conserver au local loué pendant toute la durée du bail, son caractère commercial.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.





Il se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous les locaux dépendant tant d'immeuble dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant soit au **BAILLEUR**, soit gérés par lui, ces locaux ou immeubles fussent ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

CLAUSES PARTICULIERES

1 - RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques, relatifs aux risques inondation et présence en sous-sol de carrières et gypse, est annexé au présent contrat, si le local est situé dans un périmètre d'exposition délimité par le plan de prévention.

2 – RELATIVE A L'AMIANTE

Le **BAILLEUR** déclare avoir procédé à l'ensemble des investigations requises et tient à la disposition du **PRENEUR** toutes pièces justificatives notamment dans le cadre de travaux d'aménagement que le **PRENEUR** entendrait réaliser dans les lieux loués.

La fiche récapitulative et le DTA (diagnostic technique amiante) sont annexés aux présentes.

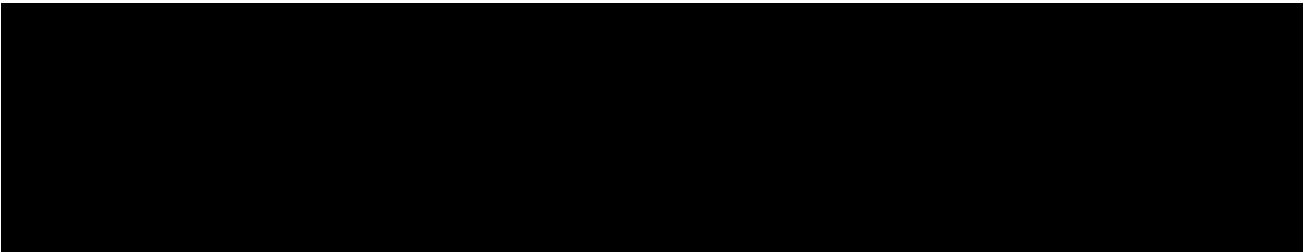
3 – CAUTION BANCAIRE

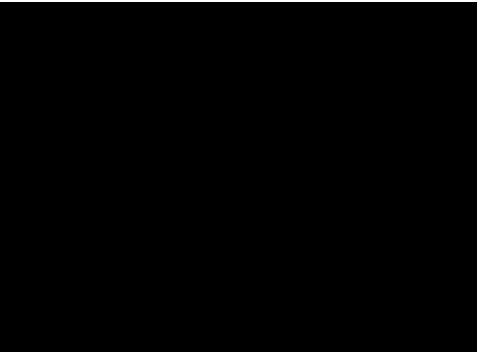
Dans un délai de trois mois à compter des présentes, le **PRENEUR** s'engage à fournir une caution bancaire garantissant 4 mois du loyer en principal sur la durée du bail.

A défaut de respecter cette obligation dans ce délai, le présent bail pourrait être résilié à tout moment par le **BAILLEUR** en vertu de la clause résolutoire du bail.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.





De son côté, le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le **PRENEUR** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le **PRENEUR** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

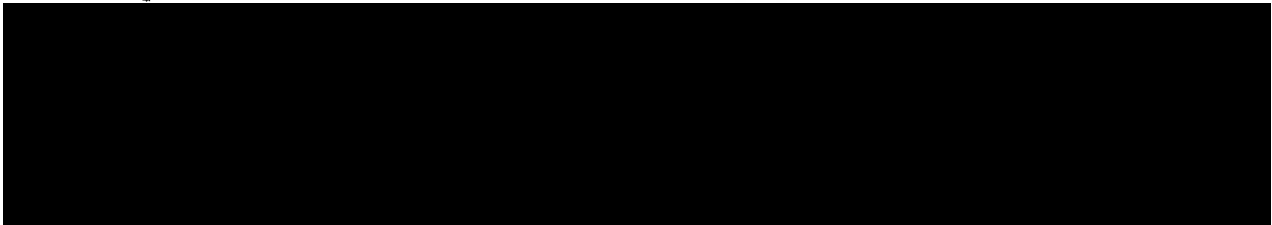
1. Le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les prescriptions que le **BAILLEUR** croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.
2. Le **PRENEUR** prendra les locaux loués tels qu'ils se comportent à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, d'aménagement, ou aucune réduction de loyer, par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil.
Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation de toute nature, tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal.

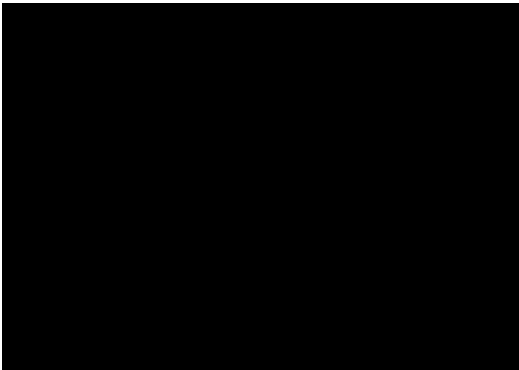
Il est expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures (entrées, portes et fenêtres, etc....) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures.

Le **PRENEUR** s'engage tout particulièrement à maintenir sa devanture en bon état de réparations de toute nature, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il ne sera pas dressé d'état des lieux, le **PRENEUR** étant présumé, conformément à l'article 1731 du Code civil, les recevoir en bon état de réparations locatives, et devra les rendre dans ledit état à la fin du bail.

Le **BAILLEUR** pourra demander que soit effectué, au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un constat contradictoire (ou réputé contradictoire) et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la notification dudit constat, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts.





Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

3. Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.

Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.

En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents en sus de celle du **BAILLEUR**.

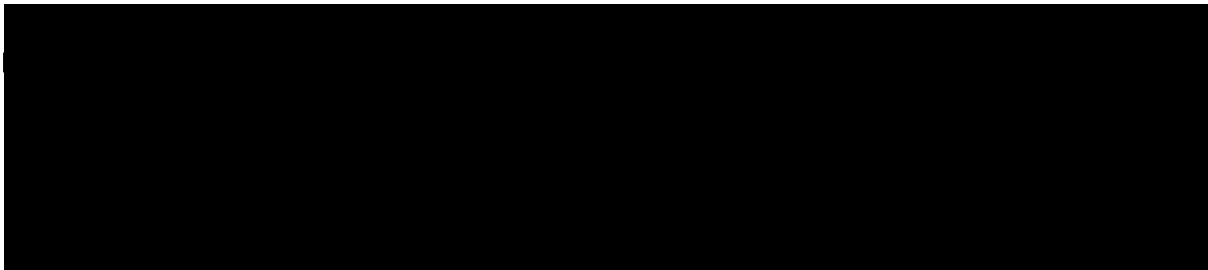
4. Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il ne pourra, en aucun cas, donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR**.

5. Le **PRENEUR** laissera visiter les lieux loués pour constater leur état d'entretien, procéder à toute recherche ou vérification concernant les canalisations, les équipements ou les parties communes ; de même, laissera libre accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés d'effectuer tous travaux.

Il souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, lorsque même ces travaux dureraient plus de quarante jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

6. Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition, scellement, percement de mur, modification à la façade, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu. En particulier, le **PRENEUR** devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.
- 

En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la validation de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront acquittés par le **PRENEUR** et sous les conditions suivantes :

- ✓ agrément préalable par le **BAILLEUR** des plans et descriptifs des travaux soumis par le **PRENEUR**,
 - ✓ obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil
 - ✓ souscription par le **PRENEUR** des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même, selon la nature des travaux exécutés qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la Législation en vigueur,
 - ✓ respect de l'ensemble des législations et plus particulièrement, sans que cela soit exhaustif, celles relatives au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité.
7. Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.
8. Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux Lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative aux handicapés.

Le **PRENEUR**, lors de la présentation des plans d'aménagement du local et lors de l'exécution de ses propres travaux, devra s'assurer que le seuil entre l'altimétrie du trottoir et le sol fini du local, n'excède pas 2 cm, afin de respecter la législation d'accessibilité du public.

9. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet(s) du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.


Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR** ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

10. Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque. Il prendra notamment à sa charge tous travaux d'insonorisation et ceux relatifs aux nuisances olfactives.
11. Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

En aucun cas, le **BAILLEUR** ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez le **PRENEUR** qui ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** renonce à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** :

- 
- a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le **PRENEUR** au gardien.
 - b) En cas de troubles apportés à la jouissance en raison des travaux de voirie ou par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le **PRENEUR** devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**.
 - c) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le **PRENEUR**, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant au **BAILLEUR**.
 - d) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le **BAILLEUR** n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

12. Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

- à l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre,
- aux dégâts des eaux,
- aux dommages d'incendie explosion occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.

En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :

- risques locatifs,
- recours des voisins et des tiers.

Les polices d'assurances devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives) contre :

- le **BAILLEUR**,
- toute personne dont l'assuré serait reconnu responsable.

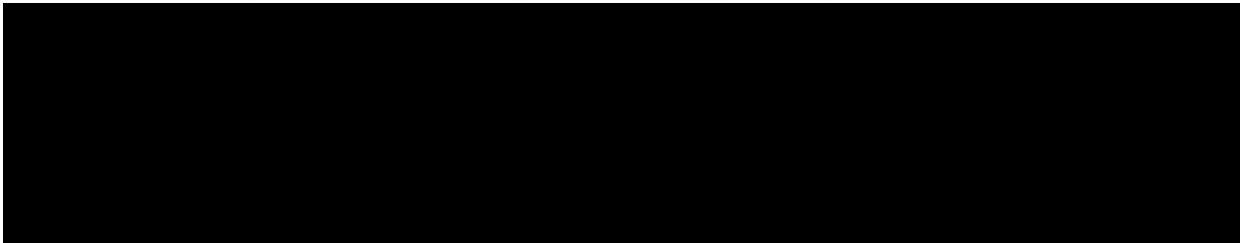
Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'assurance de toutes parties en verre armé ou non, et/ou matériaux similaires.

Par ailleurs, le **PRENEUR** devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens, ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son





silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

L'assureur du **BAILLEUR**, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

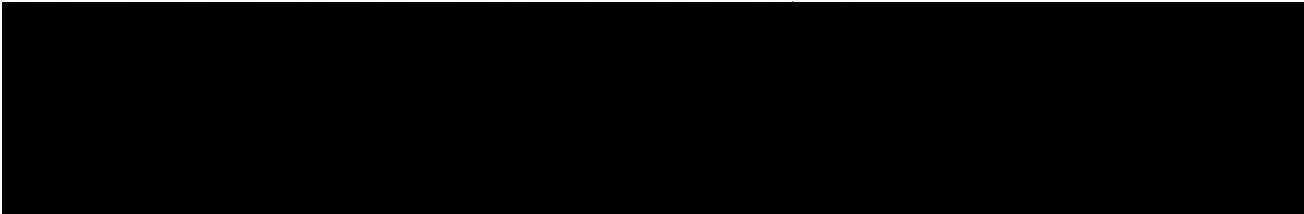
13. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de ses ordures et déchets.
Il s'oblige notamment à avoir ses propres containers et à les entretenir en bon état.
14. Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.
A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux loués.
15. Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder ou d'apporter son droit au présent bail, ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur pour l'exercice de la même activité et pour la totalité des lieux présentement loués.
Il s'interdit expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire.
Par dérogation, il pourra sous-louer à toute société par laquelle il serait lié par une participation directe ou indirecte du capital.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** et devront être réitérées par acte authentique à recevoir par la SCP CHEUVREUX, 77 boulevard Malesherbes à PARIS 8ème, et dont une copie exécutoire sera remise gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.

Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intention par les associés ou actionnaires de procéder à la cession de son fonds de commerce, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du cessionnaire pressenti, de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, la valorisation du fonds de commerce exploité dans les lieux et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les



lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Cette notification vaut offre de vente au **BAILLEUR**, ce dernier aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification d'informer le **PRENEUR** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération,...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1^{er} du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois suivant la notification par le **BAILLEUR** de sa décision.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le refus éventuellement opposé par le **BAILLEUR** n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.

Le **PRENEUR** déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du présent bail.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de société, ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au **BAILLEUR** par application de l'article 1690 du Code civil, les cessions de fonds de commerce et de droit au bail devant être réitérées par devant notaire.

Le **PRENEUR** ne pourra procéder à aucun apport ou cession sous peine de nullité, sans être à jour de l'ensemble de ses obligations financières à l'égard du **BAILLEUR**.

Droit de préemption des communes : Si les locaux du **PRENEUR** sont situés dans un périmètre institué par délibération du conseil municipal pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le **PRENEUR** s'oblige, préalablement à toute cession du fonds ou du droit au bail, à déclarer à la commune, à peine de nullité de la cession, tout projet de cession.

Parallèlement à son obligation de notifier son projet de cession à la commune, le **PRENEUR** s'engage à notifier immédiatement par lettre RAR copie de sa déclaration au **BAILLEUR**.

L'ensemble des dispositions de la présente clause devra, à peine de nullité, et de résiliation de plein droit du présent bail, être reproduit dans tout acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce.

16. Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :

- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail,
- remettre au **BAILLEUR** les clés de ses locaux,
- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le **BAILLEUR** se réservant le droit d'exiger le rétablissement des



lieux en l'état antérieur aux frais du **PRENEUR**, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

17. Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.
Le **PRENEUR** a la faculté de choisir son fournisseur d'énergie et en assume l'entière responsabilité. Il informera immédiatement le **BAILLEUR** par lettre RAR de tout changement de prestataire.

18. Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.
La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

19. Le **PRENEUR** devra se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs.
Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

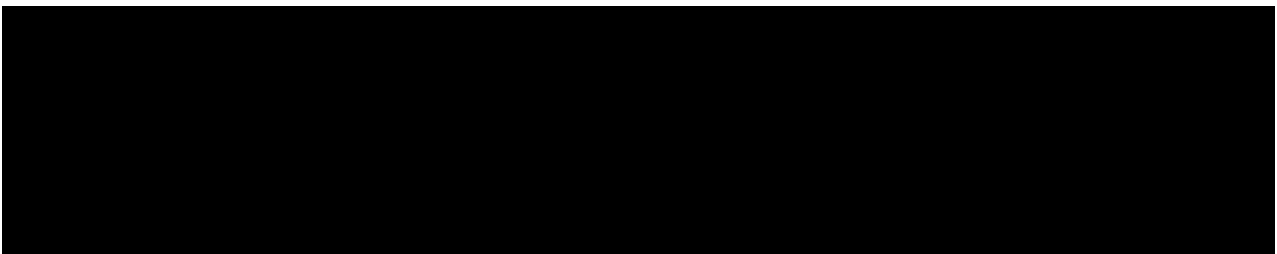
20. Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

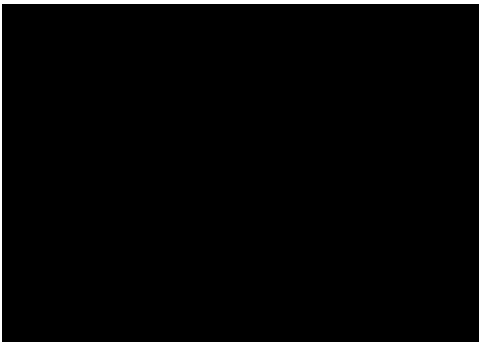
21. Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination, cession de parts ou de société, la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au **BAILLEUR** par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

22. En cas de décès du **PRENEUR**, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.
Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du code civil.

23. Destruction totale ou partielle des locaux :

- a) si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
 - b) si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :
- 



1er cas Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**.
Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires de l'architecte du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

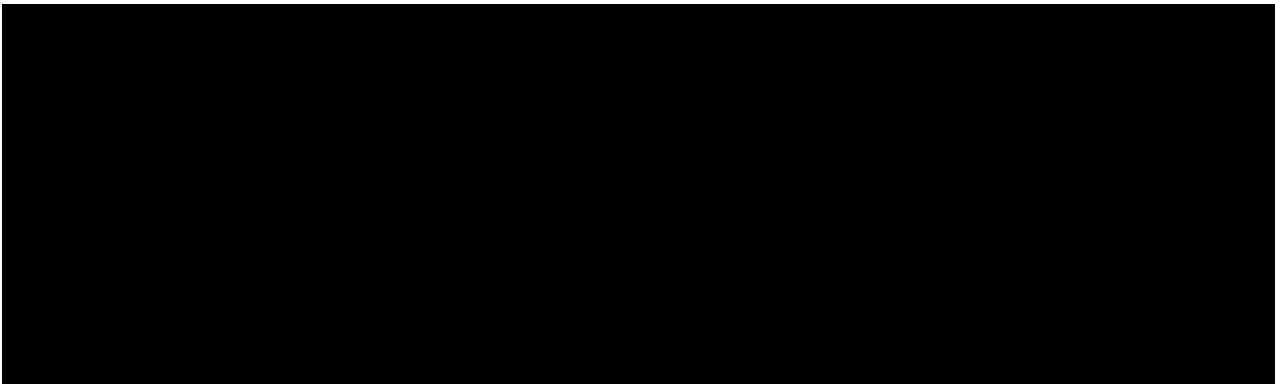
En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

24. Aucun fait de tolérance de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au **PRENEUR** en vertu du présent bail.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le **BAILLEUR** pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

CAUTION BANCAIRE

Le **PRENEUR** s'engage expressément à fournir dans un délai de trois mois à compter de ce jour, une caution bancaire solidaire et indivisible pour un montant de **43.334,00 EUR**, représentant **quatre mois** de loyer et ce pendant toute la durée du bail.





ALIMENTATION EN EAU

Le **PRENEUR** s'oblige expressément à effectuer tous les raccords notamment sur la conduite de l'immeuble et sur la voie publique, si nécessaire, et fera son affaire personnelle de la pose d'un compteur divisionnaire auprès d'un concessionnaire agréé. Il communiquera au **BAILLEUR** une copie de son contrat d'abonnement dès régularisation ainsi que chaque année à la date anniversaire du bail.

Par dérogation et s'il en décide ainsi, le **BAILLEUR** se réserve la faculté de faire installer ce compteur divisionnaire aux frais exclusifs du **PRENEUR**, y compris tous les frais inhérents d'adduction, vidange, location, relevés, entretien, réparations...

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa consommation d'eau ainsi que toutes taxes, redevances, dont la redevance d'assainissement et autres s'y ajoutant, au tarif appliqué par le prestataire de service en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **BAILLEUR** en ce qui concerne l'eau chaude dans le cas de production de celle-ci. Pour ce faire, il versera des acomptes trimestriels et une régularisation sera effectuée annuellement. Par dérogation accordée, il pourrait être seul responsable vis à vis du prestataire de service, des quantités consommées.

Le **PRENEUR** devra impérativement laisser libre accès aux compteurs tant au **BAILLEUR** qu'aux préposés chargés d'effectuer les relevés ou toutes vérifications nécessaires.

Il ne pourra s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, etc. Il signalera au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait.

Si, par suite de dérangements ou réparations, indépendants de la volonté du **PRENEUR**, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par le prestataire de service, soit de réparations, gelées ou tout autre cas prévu ou imprévu.

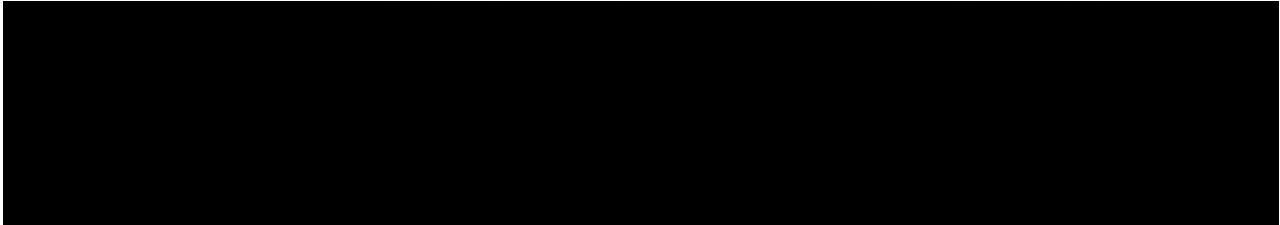
Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucune dépose du compteur sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

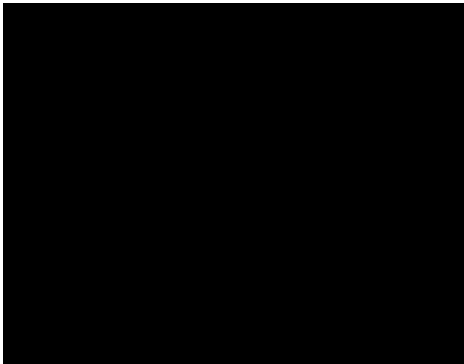
CHAUFFAGE

Le chauffage y compris son installation, entretien, etc... est à la charge du **PRENEUR**.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, du rappel de loyer, charges,





taxes, frais ou accessoires dus à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'un rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, dus à la suite d'une fixation judiciaire ou contractuelle du loyer renouvelé, de toutes indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes dues au cours du bail et pendant la période de maintien dans les lieux, ou d'inexécution d'une seule de l'ensemble des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR** et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

Le **BAILLEUR** reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du **PRENEUR** prononcée par une ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie et de deniers d'entrée (s'il en est versé un) resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

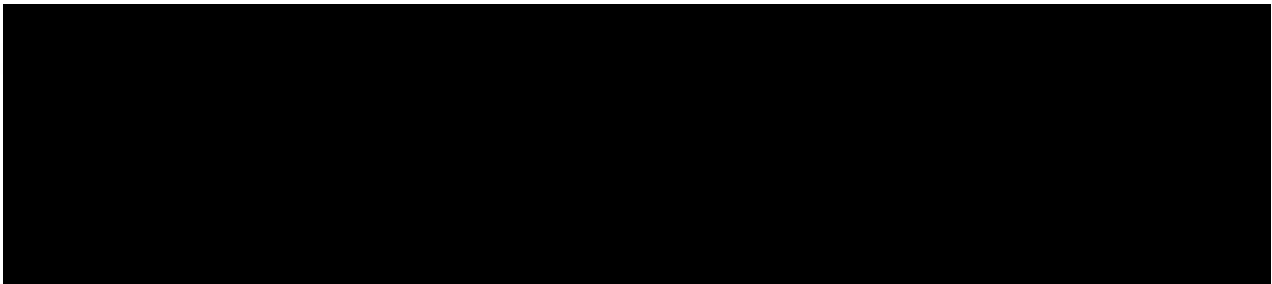
L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR**, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail sera égale au montant du loyer contractuellement en vigueur, majoré de vingt pour cent (20%) outre les charges et taxes, sans préjudice du droit du **BAILLEUR** d'indemnisation complémentaire.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, mêmes non taxables d'Huissier, d'Avoué ou d'Avocat, seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** rappelle en tant que de besoin l'article L 145-17 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L 145-8, l'infraction commise par le **PRENEUR** ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée pendant plus d'un mois après mise en demeure du **BAILLEUR** d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa »





DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code Général des Impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

Fait en 3 exemplaires

A PARIS

Le 30 septembre 2010

