

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**  
**Soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce**  
**SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Le Bailleur,

**ET :**

Le Preneur,

**IL EST RAPPELLE CE QUI SUIIT :**

Suivant acte sous seing privé signé à Paris en date du 4 février 2013, [REDACTED] représentée par [REDACTED] a donné à bail à [REDACTED], pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 4 février 2013, moyennant un loyer annuel en principal de 16.800,00 € hors charges et hors taxes.

Suivant acte sous seing privé en date du 5 janvier 2017, [REDACTED] est venue aux droits de [REDACTED] en vertu d'une cession de fonds de commerce.

Suivant acte sous seing privé en date du 12 mars 2020, [REDACTED] est venue aux droits de [REDACTED] en vertu d'une cession de fonds de commerce.

En date du 3 février 2022, le bail du 4 février 2013 est arrivé à échéance, les parties se sont alors rapprochées et ont convenu de le renouveler dans les termes qui vont suivre :

**Les clauses et conditions du précédent bail ne contredisant pas les présentes, elles sont maintenues en vigueur, chacune des parties ayant en sa possession un exemplaire du bail du 4 février 2013, il est inutile d'en rappeler les termes.**

Le présent bail est consenti et accepté, sous les charges, clauses et conditions suivantes (venant compléter celle du bail du 4 février 2013) indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêt.

### **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

La société [REDACTED] représentée par la [REDACTED], fait bail et donne à loyer pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 4 février 2022, pour se terminer le 3 février 2031 ; à [REDACTED] les locaux ci-dessous désignés.

Le Preneur aura seul la faculté de faire cesser le dit bail à la fin de chaque période triennale, à charge pour lui de prévenir le Bailleur de son intention à cet égard six mois à l'avance par acte extra judiciaire ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

#### **I) DESIGNATION : 41, rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS**

Lot N°14 : Une boutique avec arrière-boutique en rez-de-chaussée sur rue à gauche de la porte cochère.

Lot n°11 : Au sous-sol une cave n°13.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation. Le Preneur déclarant les bien connaître pour déjà les occuper depuis le 12 février 2020 et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

#### **II) ETAT DES LIEUX**

Le locataire occupant les lieux depuis le **12 février 2020**, il n'est pas fait d'état des lieux.

#### **III) DESTINATION :**

Le Preneur pourra exercer dans les lieux loués l'activité de : A titre principal, SALON DE THE – SANDWICHERIE et vente à emporter sans fabrication culinaire ni cuisson sur place, et à titre accessoire saladerie, poke bowl. Cette activité complémentaire ne nécessite aucune cuisson mais exclusivement des petits appareils : micro-ondes, toaster, gaufrier.

Le local n'ayant pas de conduit d'extraction des airs et de conduit de cheminée, le Preneur ne pourra faire aucune préparation culinaire nécessitant une extraction. Il se conformera aux conditions d'occupations prévues ci-dessus. Dans le cas contraire, il sera seul responsable devant les tiers des éventuelles nuisances occasionnées par son exploitation.

Le règlement de copropriété de l'immeuble précise que l'activité exercée dans les locaux commerciaux ne doit pas occasionner de nuisances tant par le bruit que par les odeurs, l'utilisation de friteuses, de bains d'huile, d'appareils permettant de faire des grillades, de cuisinières, de matériel de cuisson de restauration traditionnelle est interdite, cette liste n'étant pas limitative.



Le Preneur s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant les normes de sécurité incendie et à s'y conformer et à faire exécuter tout travaux d'isolation thermique.

#### **IV) LOYER :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de : **19.236,00 € (dix-neuf mille deux cent trente-six euros)** auquel il convient de rajouter le montant de la TVA au taux en vigueur, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire mensuellement par avance et pour la première fois le : **4 février 2022.**

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution, en vigueur au jour de chaque facturation.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le Preneur paiera au Bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

#### **V) CLAUSE D'INDEXATION :**

Le loyer ci-dessus convenu sera réajusté automatiquement et de plein droit tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C) publié par l'INSEE.

Loyer indexé = Loyer de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, soit le **3<sup>ème</sup> Trimestre 2021 d'une valeur de 119,70**
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

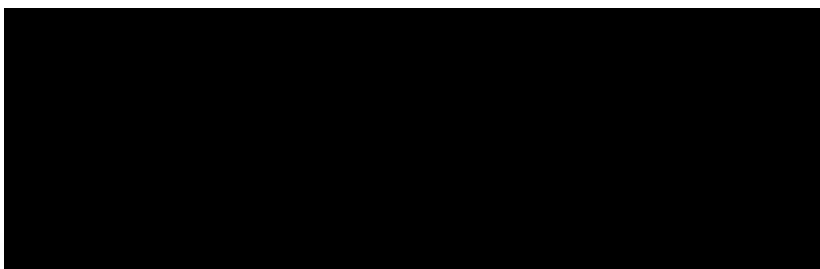
Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante

Le loyer sera indexé annuellement le : **4 février**

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145.37, L145.38, L145.39 du code de Commerce. L'indexation jouera en conséquence de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.



Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'I.N.S.E.E. les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assuré par tel organisme public ou privé des statistiques choisies par elles d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

S'il venait à être jugé que l'indexation sur la base de 'l'ILC n'était pas applicable, dans ce cas une indexation sur la base de l'ILAT s'y substituerait automatiquement et de plein droit. En tout état de cause les parties conviennent d'indexer le montant du loyer.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

#### **VI) CHARGES IMPOTS ET TAXES:**

1. Le loyer stipulé à l'article III, restera net de toutes charges, taxes et impôts liés au bien loué, pour le Bailleur, étant cependant précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1° de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur rembourse au Bailleur ou à son mandataire la quote-part, à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier conformément au paragraphe CHARGES ET CONDITIONS : I CHARGES du bail du 4 février 2013, et à l'annexe N°1 jointe aux présentes, dans la mesure où elle ne contredit pas le paragraphe visé précédemment.

Le Preneur versera à cet effet au Bailleur, une provision mensuelle de : **80,00 €**

La régularisation de charges se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic.

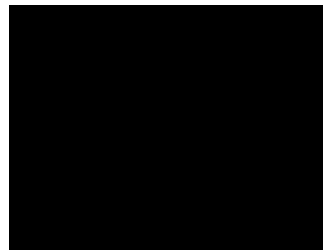
Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction des arrêtés de comptes des années précédentes.

L'impôt foncier ainsi que toute taxe additionnelle à la taxe foncière, est à la charge du Preneur ainsi que tout impôt qui pourrait s'y substituer, il est précisé que le montant de la taxe foncière relative aux locaux objets des présentes, au titre de l'année **2021** est de : **1.085,00 €** en ce inclus les taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **VII) TRAVAUX**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux pour les trois années à venir et qu'à sa connaissance aucun travail n'a été réalisé dans les trois années précédentes à l'exception des travaux réalisés ou à réaliser par le Syndicat des copropriétaires.

#### **VIII) DEPOT DE GARANTIE:**



Conformément aux dites dispositions, un état des risques et pollutions en date du 18 octobre 2022

est demeuré ci-joint et annexé.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par arrêté préfectoral du numéro 2012159-0001 du 14 février 2006, mis à jour le 7 juin 2012

Les risques naturels pris en compte sont : inondation

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une commune de sismicité ZONE 1

Par ailleurs, le Bailleur déclare que :

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre lié à un effet thermique, effet de surpression ou effet toxique.

#### 2) Lutte contre les termites et autres insectes xylophages

L'immeuble, objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, c'est-à-dire dans un secteur délimité ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas contaminé par les termites.

#### 3) Diagnostic amiante :

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre des biens loués. Ce dossier dont les conclusions sont : **néant**

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises, du dossier technique amiante tel prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

#### 4) Plan climat, Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi

Il est précisé que le Preneur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Le Preneur dispense expressément le Bailleur de sa production, déclarant être en mesure d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage effectué, que les

Le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présentes la somme de **310,82 €** au titre de complément de dépôt de garantie, afin que la somme détenue par le Bailleur soit égale à 4.809,00 € ce qui correspond à trois mois de loyer hors taxe, hors charge.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêt, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et sera restituée au Preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

#### DONT QUITTANCE

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions, de manière à toujours être égal à trois mois de loyer hors charge.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence. En outre en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

#### IX) ENVIRONNEMENT :

##### 1) Etat des risques et pollutions

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

Le Preneur reconnaît avoir été informé au préalable des dispositions de l'article L125-5 et suivant du Code de l'environnement et R125-26 du même Code.

travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition et ce en raison du fait qu'il occupe les locaux depuis le **12 mars 2020**.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de sa part, chaque année les pièces justificatives de sa consommation énergétique (factures EDF/GDF) afin de faire établir un diagnostic de performance énergétique si cela est nécessaire.

#### **X) ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION :**

La loi N°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Les locaux objets du présent bail sont classés en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie

L'ensemble des informations relatives à la loi du 11 février 2005 sont disponibles sur les sites suivants :

<http://accessibilité.gouv.fr>  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Le Preneur s'engage si cela n'est pas déjà effectué à effectuer l'ensemble des démarches administratives afin d'obtenir l'attestation d'accessibilité des locaux ou bien à réaliser l'Agenda d'accessibilité Programmée (Ad'AP) auprès de la Préfecture de Police de Paris.

#### **XI) ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de Paris.

#### **XII) CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes :

- règlement de son arriéré locatif par le Preneur, décompte arrêté au 6 octobre 2022, soit la somme de 35.319,92 € (comprenant un article 700 et des honoraires de suivi de dossier)

- règlement des honoraires de rédaction du présent renouvellement de bail, soit la somme de 2.500 € HT (3.000 € TTC).

Ces conditions suspensives devront impérativement avoir été réalisées au plus tard le 31 octobre 2022.

La réalisation des conditions suspensive emportera renonciation par le Bailleur au bénéfice de l'ordonnance de référé qui sera rendue sous le numéro RG 22/52842, à l'exception de la condamnation au paiement d'un article 700 et des dépens, qui ont été intégrés au montant de l'arriéré locatif de 35.319,92 €.

A défaut de réalisation de desdites conditions suspensives, le présent renouvellement sera caduc et de nul effet, le Bailleur pouvant alors se prévaloir de l'ordonnance de référé qui sera rendue sous le numéro RG 22/52842.

**XIII) ELECTION DE DOMICILE :**

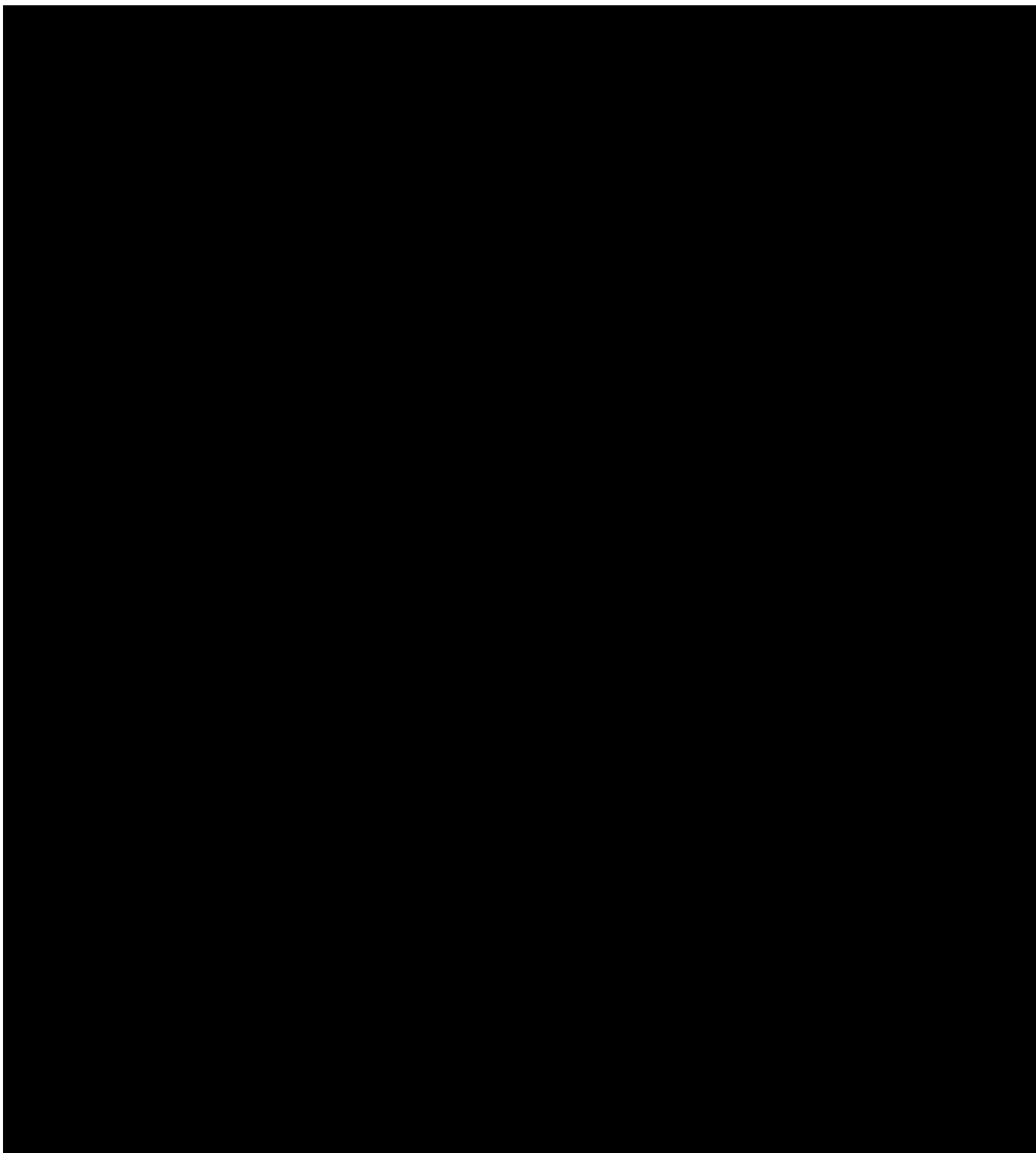
*Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à savoir :*

*- pour le Bailleur : en son siège social*

*- pour le Preneur : dans les lieux loués*

**Fait à Paris, le 19 octobre 2022**

**En deux exemplaires**



## BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

**LE BAILLEUR**

ET :

**LE PRENEUR**

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement par les mots « Bailleur », « Preneur ».

### IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

fait bail et donne à loyer à :  
qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis :

**41 RUE GODOT DE MAUROY - 75009 PARIS**

appartenant à :

### DESIGNATION :

**LOT 14 Une boutique avec arrière-boutique en rez de chaussée sur rue à gauche de la porte cochère.**

**LOT 11 Au sous-sol une cave N°13  
Boutique louée en l'état.**

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent en sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation. Le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoirs vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés, toute erreur dans la désignation ne peut justifier de réduction de loyer.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives

A compter du : **04 Février 2013**  
Pour finir le : **03 Février 2022**

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.

## LOYER

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

**16.800 € HT HC - seize mille huit cents € + TVA taux en vigueur**

que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance, **PAR MOIS**, et pour la première fois le : *4 février 2013*

## REVISION DE LOYER

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la clause ci-dessous indiquée, **TOUS LES ANS**, à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

## CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 du 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

Etant ici précisé que cette indexation ne pourra s'appliquer qu'à la hausse ; en cas de baisse de l'indice choisi, le loyer ne sera pas modifié.

Le loyer sera indexé **annuellement** le : **04 Février**  
et la première fois le : **04 Février 2014**

L'indice de base étant celui actuellement connu du **3EME TRIMESTRE 2012 - 1648**  
l'indice de référence sera celui du même trimestre de l'année écoulée.

Il est précisé que la clause de révision du loyer constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du code de commerce.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'I.N.S.E.E.

les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assuré par tel organisme public ou privé des statistiques choisies par elles d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

### **I** CHARGES

Rembourser au Bailleur ou à son destinataire la quote-part, à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien des ascenseurs, chauffage, cours et jardins, ainsi que tous aménagements, mobiliers, matériels d'exploitation des parties communes tels que définis au règlement de copropriété.

Rembourser de même la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration.

Supporter à compter du jour de la mise à disposition, toutes les charges de la ville et de police et se soumettre à tous les règlements en vigueur et spécialement aux règles de sa profession.

Rembourser au Bailleur ou à son destinataire, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant aux lots loués, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mises à la charge des locataires.

2. Le Preneur versera à cet effet au Bailleur, une provision **MENSUELLE** de : **80 €**

La régularisation de charges se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du SYNDIC.

Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction des arrêtés de comptes des années précédentes.

- 3 L'impôt foncier est à la charge du Preneur ainsi que tout impôt éventuellement à venir.

- 4 Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le Bailleur en soit responsable.

- 5 Acquitter auprès de l'administration compétente tout droit à terrasse ou à vitrine, toute concession qui empièterait sur la voirie.

## **II OCCUPATION – JOUISSANCE**

- 6 Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux que **L'ACTIVITE** de : **Salon de thé, Sandwicherie et vente à emporter, sans fabrication culinaire.**

- 7 Le preneur devra faire réaliser à sa charge tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires au regard de la réglementation administrative ou des règles de l'art ou de sécurité pour l'exercice de son activité.

- 8 Ne pouvoir céder ni sous-louer en tout ou en partie aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En cas de cession, le propriétaire devra obligatoirement être appelé à concourir à l'acte.

Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

## **III ENTRETIEN – TRAVAUX**

- 9 Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et suivants du code civil, le preneur accepte les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur pendant la durée du bail ces prorogations, reconduction ou renouvellement, aucune remise en état, réfection mise en conformité ou réparation de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit et sans pouvoir prétendre à quelque indemnité ou remboursement de la part du Bailleur. Entretien de la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le Preneur rend

les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le Bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait aux frais du Preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

**Le règlement de copropriété précise que l'activité des boutiques ne doit pas occasionner des nuisances dues par le bruit ou les odeurs, l'utilisation des friteuses et d'appareils permettant de faire des sandwiches grecs (Kebab) est interdite. Cette liste n'étant pas limitative.**

**Le local n'ayant pas de conduit d'extraction des airs, le preneur se conformera aux conditions d'occupation prévues à l'article 6 du présent bail. Dans le cas contraire, il sera seul responsable devant la copropriété des éventuelles nuisances dues à son activité.**

**Le local n'ayant pas de conduit d'extraction d'air et de cheminée, le locataire ne pourra faire aucune préparation culinaire nécessitant ladite extraction.**

**Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement de copropriété de l'immeuble et s'engage à s'y conformer. Un exemplaire dudit règlement est annexé au présent bail.**

**Le locataire prend à sa charge l'installation d'un compteur d'eau séparé individuel pour sa consommation d'eau dans le cas où celui-ci ne serait pas existant.**

**Le locataire règlera sa consommation d'eau en sus des charges, ainsi que les frais d'entretien dudit compteur.**

**Concernant les normes de sécurité incendie, le locataire s'engage à respecter la réglementation en vigueur et à s'y conformer et à faire exécuter tout travaux d'isolation thermique.**

- 10 Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que WC, chasses d'eau etc..., les garantir contre le gel.  
Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant des dits vitrages.
- 11 Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc..., sans le consentement exprès et écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être validés par l'architecte du bailleur dont les frais seront à la charge de ce dernier. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 12 Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.
- 13 Le Preneur s'engage à entretenir sa devanture. Dans le cas d'inexécution, le Bailleur pourra faire faire ces travaux à la charge du Preneur.
- 14 Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires, toute fermeture

de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excédent-elle 40 jours, laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

15 S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

16 Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes.

#### **IV RESPONSABILITE - RECOURS**

17 S'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glace, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire.  
Justifier à toutes réquisitions de l'existence et des termes desdites polices, ainsi que l'acquis des primes.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

18 Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner, il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

19 Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- b) d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- c) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;
- d) en cas de modification ou suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;  
en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;
- f) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
- g) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes même masquées par un coffrage. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.  
en cas d'impossibilité d'exploiter, quelque en soit l'origine (incendie , dégât des eaux, inondation, refoulement d'égout, gel, condensation et autres...)

20 Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage  
Il s'engage à garantir et relever le Bailleur pour toute indemnité qui pourrait être due par ce dernier du fait du Preneur.

## **V REGLEMENT D'IMMEUBLE**

- 21 S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces de l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisses ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire pour le battage de tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- 22 Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autre qui pourraient être nécessaires.
- 23 Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 24 Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 25 Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 26 Le Preneur s'engage à adresser au Bailleur ou à son mandataire, dans un délai de trois mois, un extrait K-BIS mentionnant son inscription au registre du commerce, ceci dans le cas où ce document n'aurait pas été fourni à la signature du bail.
- 27 Il s'engage également à avertir le Bailleur dans le même délai de toutes modifications afférentes à la répartition du capital, à la gérance, aux changements d'associés.
- 28 Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relative aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

## **PENALITES DE RETARD**

- 29 A défaut de paiement à son échéance d'une seule mensualité de loyer et sans qu'aucune mise en demeure d'aucune sorte ne soit faite, le montant du loyer sera augmenté d'une somme forfaitaire de 10% de la somme due et de plus, jusqu'au paiement définitif des sommes dues, un intérêt mensuel de 1,5% de celle-ci s'y ajoutera, tout mois commencé étant dû en entier. Ces sommes seront considérées comme supplément et accessoire de loyer et devront être en conséquence acquittées en même temps que le montant des sommes appelées.
- 30 En outre, le locataire devra rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés par la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant, à la signature des présentes la somme de :

**4.200 € - quatre mille deux cents €**

qui ne sera ni productive d'intérêt, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

**DONT QUITTANCE**

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce, à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de toutes sommes dues en vertu du présent bail notamment le loyer et les sommes qui en constituent l'accessoire, tel que charges, TVA, frais de poursuite y compris la totalité des droits proportionnels, intérêts, rappels de loyer, honoraires de rédaction des présentes et de leurs suites, à leurs échéances, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, le dépôt de garantie versé restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers ou indemnités d'occupation courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

### **REGLEMENTATIONS DIVERSES :**

#### **1) Etat des risques naturels et technologiques**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Preneur reconnaît avoir été informé au préalable des dispositions de l'article L125-5 et suivants du Code de l'environnement et R125-23 à 125-27 du même Code.

Conformément aux dites dispositions, un état des risques en date du 1<sup>er</sup> Février 2013 est demeuré ci-joint et annexé.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible prescrit par arrêté préfectoral du 14 février 2006 mis à jour le 14 avril 2008.

Les risques naturels pris en compte sont : inondation, carrières, gypse.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une commune de sismicité ZONE 1

Par ailleurs, le Bailleur déclare que :

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance aucun sinistre lié à un effet thermique, effet de surpression ou effet toxique.

### 2) Lutte contre les termites et autres insectes xylophages

L'immeuble, objet des présentes, est (ou n'est pas) situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, c'est-à-dire dans un secteur délimité ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas contaminé par les termites.

### 3) Plan climat, Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique n'a pas été établi et ce conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, compte tenu que le précédent occupant n'a pas fourni au Bailleur, les documents justifiant de sa consommation d'énergie.

Il est précisé que le preneur n'aurait pu en tout état de cause, se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants, qui seront établis par la personne choisie par le bailleur, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de Paris.

### **ELECTION DE DOMICILE**

*Tiret dans les blancs* : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

<i>barrés</i>	domicile, savoir :
<i>Rayé comme nuls :</i>	- le Bailleur : en son siège social
<i>mots</i>	- le Preneur : dans les lieux loués.
<i>lignes</i>	

Fait en trois exemplaires à Paris le, 4 février 2017