

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux tel que résultant des parties législative et réglementaire du livre premier titre IV chapitre V du code de commerce et à toute législation sur les baux commerciaux qui pourrait intervenir

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Harry LORIA, demeurant au 109 Quai Gallieni – 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE,

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

D'une part

ET :

MAKIYAMA, société par actions simplifiée au capital social de 20 000,00 €, dont le siège social est fixé au 40, rue du Faubourg Poissonnière – 75010 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 934 643 800, représentée par son président Monsieur Pierre DARBEAUD,

Ci-après dénommée « le PRENEUR »

D'autre part

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés collectivement sous le vocable « les Parties ».

EN PRESENCE DE :

Monsieur Pierre DARBEAUD, né le 30 décembre 1995 à Nogent-sur-Marne (Val-de-Marne), de nationalité française et demeurant à Bonnebosq (14360), au 500, avenue de Verdun,

Intervenant volontairement qualité de caution

Il est convenu de ce qui suit :

1. Le BAILLEUR est propriétaire, au 40 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS, d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, duquel dépendent des locaux à usage commercial (ci-après désignés « les LOCAUX »).

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les LOCAUX conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi no 2014-626 du 18 juin

2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des LOCAUX est régi par ledit statut des baux commerciaux.

2. Les Parties rappellent que le présent est à considérer comme le seul premier document définissant leurs accords. Tous les écrits antérieurs à cette date ne constituant que des documents exploratoires non susceptibles de générer des liens contractuels.

3. Les Parties déclarent encore :

- que le présent contrat est un contrat de gré à gré tel que défini à l'article 1110 du Code Civil ;
- avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante pour son consentement et se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie ;
- reconnaître l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information lors de la conclusion du présent acte, et ce au sens de l'article 1112-1 du Code Civil;
- reconnaître qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation et avoir eu connaissance du projet de contrat préalablement à sa signature.

Le présent bail est soumis aux conditions suivantes :

Article 1 - Désignation des lieux loués

Les locaux objets des présentes dépendent d'un ensemble immobilier au 40 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS, cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------------------------------|------------------|
| AT | 4 | 40 Rue du Faubourg Poissonnière | 00 ha 04 a 70 ca |

Cet ensemble immobilier est, au jour des présentes, soumis au régime de la copropriété.

La désignation des Locaux telle qu'elle résulte du règlement de copropriété – état descriptif de division est la suivante :

« *Lot numéro trois (3)*

Au rez-de-chaussée, avec accès par la rue du Faubourg Poissonnière

UN LOCAL COMMERCIAL, comprenant boutique, petite pièce et escalier intérieur au lot numéro 49 situé au sous-sol »

« Lot numéro quarante-neuf (49)

*Au sous-sol, avec accès par l'escalier B, à gauche, porte gauche en arrivant dans le 2^{ème} grand dégagement et communiquant avec le lot numéro 3 du rez-de-chaussée par un escalier intérieur,
Une RESERVE »*

« Lot numéro deux (2)

*Au rez-de-chaussée, avec accès sous le porche,
Un WC »*

Ainsi que les Locaux existents, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserves.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout indivisible.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition ou la surface estimée des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 et annexé aux présentes. Si l'état des lieux ne pouvait être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte. Il déclare les trouver conforme à l'exercice de son activité et reconnaît avoir eu toutes les informations concernant la consistance et l'état des lieux et renonce expressément à élever toute contestation concernant les surfaces indiquées ci-dessus.

Toute différence entre les cotes et surfaces énoncées ci-dessus et les dimensions réelles desdits LOCAUX ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer, les Parties contractantes se référant aux surfaces mentionnées ci-dessus.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} décembre 2024 jusqu'au 30 novembre 2033.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 - Destination des lieux loués

Les LOCAUX devront être affectés à l'usage principal de « *restauration rapide sans préparation sur place nécessitant l'utilisation d'une conduite d'extraction d'air vicié* » à l'exclusion de toute autre usage étant ici précisé que les Locaux ne sont pas équipés d'un conduit d'extraction d'air vicié.

La destination des LOCAUX ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du BAILLEUR à peine de résiliation du bail. Toutefois, les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce, relatives à la déspecialisation.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle à ses frais risques et périls de toutes les réclamations qui seraient formulées par des tiers, eu égard à son activité. Le BAILLEUR ne garantit pas la conformité de l'usage au regard des règles du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations administratives ou autres qui lui seraient nécessaires en raison de la nature de son activité et de ses installations, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ; le PRENEUR s'obligeant en outre à respecter les règlements de toute nature auxquels est assujetti l'immeuble.

Article 4 - Charges et Conditions

4.1. Charges dues par le PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire, sa quote-part de toutes les charges, prestations, impôts, taxes, redevances et dépenses de toutes natures liés à l'usage des LOCAUX ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et ce de sorte que le BAILLEUR perçoive un loyer net de toutes charges et taxes afférentes à l'immeuble, à l'exception des charges relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil qui seules resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, seuls les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, ne seront ainsi pas imputables au PRENEUR.

Conformément à l'inventaire ci-après annexé, le PRENEUR prendra ainsi notamment à sa charge, sans que cette liste ne soit limitative, les charges relatives aux postes suivants, à concurrence de sa quote part telle que ci-dessous énoncée et sauf vétusté antérieure à la prise à bail :

- maintenance, assistance technique, nettoyage,
- tous systèmes de sécurité (extincteurs, extracteurs, blocs autonomes,...),
- tous systèmes de protection (alarmes, fermetures portes, clés...),
- tous équipements (plomberie, électricité, télécommunication/câblage, VMC, climatisation, de chauffage, compteurs d'eau...),
- collecte des déchets (containers...),
- distribution du courrier,
- lutte contre les parasites, nuisibles, rongeurs et autres fléaux,
- assurances des locaux loués et assurances de l'immeuble,
- fournitures, matériels divers, outillage (tableaux d'informations...),
- consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunications...),
- taxes relatives à l'immeuble (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, taxe de balayage, taxe d'écoulement à l'égout...),
- toutes charges actuelles ou futures, liées à l'usage des LOCAUX ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe sur les bureaux.

Le PRENEUR devra également acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, taxes ou redevances auxquels les locataires sont ordinairement tenus (notamment les droits et taxes de ville, de police, voirie, d'enseigne, la contribution économique territoriale...), ainsi que toute taxe liée spécifiquement à son activité (éventuelles taxes liées à la gestion des déchets spécifiques, taxes sur les bureaux, etc. ...), de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Le PRENEUR devra en justifier à toute demande du BAILLEUR, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

Il devra également s'acquitter en outre directement de toutes ses consommations personnelles d'électricité, de téléphone etc..., selon les indications des compteurs et relevés ainsi que de tous impôts lui incombant, sans que le BAILLEUR ne puisse en être tenu responsable.

En application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR informe le PRENEUR que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail qui incombent au PRENEUR, sont à la date de signature des présentes les suivantes :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- la taxe de balayage,
- les droits et taxes de voirie, d'enseigne,
- la taxe d'écoulement à l'égout,
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage s'il y a lieu,
- toutes taxes, redevances et impôts, actuels ou futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, dès lors que leur

refacturation aura été notifiée au PRENEUR par le BAILLEUR conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

4.2. Répartition des charges

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce :

- le BAILLEUR communique un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la date de signature du Bail précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser au cours des trois années suivant la date de prise d'effet du présent bail assorti d'un budget prévisionnel sont joints,
- le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, tous les trois ans à compter de la date de prise d'effet du présent bail, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-37 du Code de Commerce, ces informations seront communiquées par le BAILLEUR au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du BAILLEUR de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés ou un engagement sur le coût final desdits travaux.

4.3 Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les LOCAUX tous travaux à condition d'obtenir l'autorisation préalable du BAILLEUR, à l'exclusion des travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites pas le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de bail (ou en fin de jouissance), à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

Le PRENEUR s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes.

Le PRENEUR devra entretenir et au besoin remplacer à ses frais sans que cette liste soit limitative, à titre d'exemples : la devanture du commerce, les grilles, volets métalliques, volets roulants, les mécanismes d'ouverture et de fermeture des grilles et volets y compris les moteurs, les serrures des

volets comme celles des portes, vitrines, accès au commerce, boîtes aux lettres, les devantures et vitrines en elles-mêmes y compris châssis, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries, etc. et plus généralement tout ce qui fait partie du commerce

Tous travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par les lois et règlements actuels ou futurs, quelle qu'en soit la nature et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux sont à la charge du PRENEUR.

4.4 Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Un dossier de diagnostic technique est joint aux présentes et fait partie de l'ensemble contractuel.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaitement connaissance et s'engager en connaissance de cause.

Le PRENEUR s'engage à faire effectuer dans les LOCAUX à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux.

Pendant la durée du bail et de ses renouvellements, le PRENEUR aura à sa charge exclusive, les aménagements, transformations et/ou réparations nécessités par l'exercice de son activité et/ou par la modification de la réglementation et/ou du fait d'une recommandation ou injonction émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité ou plus généralement de tous services administratifs concernés.

Le PRENEUR, dans le cadre de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 et tous textes subséquents y afférents, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, s'oblige à effectuer toute déclaration, recherche, travaux préventifs et/ou d'éradication nécessaires, et en justifier, dans les conditions fixées par les textes, en informant le BAILLEUR.

Les stipulations du présent article s'appliqueront également aux équipements et aménagements réalisés par le PRENEUR.

4.5 Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de PARIS le 14 février 2006 mis à jour le 7 juin 2012 sous le n° 2006-45-1.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (C. assur., art L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art L. 128-2).

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

4.6 Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Un diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes.

4.7 Enseigne

Le PRENEUR ne peut installer aucune enseigne ni plaque sur les parties communes de l'immeuble, ni en drapeau, store, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des LOCAUX sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière.

Toute demande d'autorisation du PRENEUR à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

Sans autorisation écrite du BAILLEUR autorisant la pose de plaque ou enseigne d'un modèle agréé par lui, et aux endroits indiqués par ce dernier ; celles-ci pourront faire l'objet d'une dépose immédiate après une mise en demeure au PRENEUR d'avoir à s'exécuter sous 8 jours à compter de la réception du courrier RAR

L'installation des dites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

4.8 Occupation – Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance ou contravention aux bonnes mœurs.

Il garnira les LOCAUX et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

4.9 Cession – Sous-location

Le PRENEUR devra occuper les LOCAUX par lui-même et par son personnel, sous peine de résiliation du bail.

Il est interdit au PRENEUR de concéder la jouissance des LOCAUX à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce, sous peine de résiliation du bail sans l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

Il est interdit au PRENEUR de sous-louer en totalité ou partiellement les LOCAUX, sous peine de résiliation du bail.

Par dérogation, le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des LOCAUX sans l'autorisation expresse du BAILLEUR à une société dont les actionnaires ou associés actuels du PRENEUR détiennent le contrôle.

Le PRENEUR ne pourra pas céder ou apporter son droit au présent bail à quiconque si ce n'est en totalité à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir sous peine de résiliation du présent bail moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Aucune cession ou apport ne pourra être fait s'il est dû par le PRENEUR des sommes restées impayées au titre du présent bail.

En outre, le PRENEUR restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail ; ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport,

Ainsi, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du BAILLEUR, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires ; ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Il est précisé que cette obligation de garantie n'a d'effet que pendant une durée de 3 ans à compter de la date de la cession et que le BAILLEUR a l'obligation d'informer le PRENEUR devenu cédant et les cédants successifs de tout défaut de paiement du cessionnaire-locataire.

Le BAILLEUR demandera au cessionnaire de remplir un dossier d'information complet comportant notamment des indications sur la solvabilité du candidat repreneur.

En cas de cession, le BAILLEUR dispose d'un droit de préemption dont les modalités sont les suivantes :

- Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception tout projet d'acte de cession, en indiquant, à peine de nullité de la notification, l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou s'il s'agit d'une personne morale, un extrait K-bis délivré par le Registre du Commerce, outre le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes conditions de la vente projetée,
- Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'un mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user du droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer en indiquant les nom, qualité et adresse du rédacteur d'acte qu'il entend désigner en vue de concourir à la réalisation de la cession.

4.10 Visite des LOCAUX

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les LOCAUX et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 48 heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les LOCAUX par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Article 5 - Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectés prioritairement au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 6 - Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 7 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT-DIX-HUIT EUROS (EUR 23.598,00) hors charges et hors droits que le PRENEUR s'oblige à payer d'avance au BAILLEUR, mensuellement par fraction de MILLE NEUF CENT SOIXANTE SIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (EUR 1.966,50) hors taxes hors charges. Le loyer pourra être soumis au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sans opposition possible du PRENEUR, qui l'accepte par avance.

Le paiement du loyer et des charges devra impérativement intervenir par virement le 1^{er} jour de chaque mois au plus tard.

Article 8 - Frais – Honoraires – Intérêts de retard - Pénalités

Toute somme facturée au titre du présent bail et non payée à son échéance exacte portera de plein droit intérêt au taux de l'intérêt légal en vigueur à la date d'échéance, majoré de DIX (10) points à compter de la date d'exigibilité de la facture impayée.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice (y compris les honoraires d'avocat) motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

En application de ces principes, et dans le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes, nécessiterait l'intervention d'un huissier de justice, d'un avocat ou tout autre contentieux amiable ou judiciaire, le PRENEUR ou ses ayants-droit devra également rembourser au BAILLEUR les honoraires de recouvrement, droits proportionnels, droits de recette et tous autres droits, qui pourraient être perçus à cette occasion. Ces sommes seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

Au surplus, dans le cas où le BAILLEUR exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du PRENEUR, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à 10% des sommes pour lesquelles les procédures seraient engagées. Cette dernière indemnité sera considérée

comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil.

Par dérogation partielle aux dispositions de l'article 1342-10 du Code civil, les parties conviennent que le BAILLEUR sera libre d'imputer, s'il y va de son intérêt, chaque paiement fait par le PRENEUR en priorité sur les frais et honoraires de recouvrement exposés par le BAILLEUR, ensuite sur toute pénalité conventionnelle mise à la charge du PRENEUR, ensuite sur les intérêts de retard dus par le PRENEUR et enfin seulement sur les loyers et charges.

Au cas où après résiliation du bail, les LOCAUX ne seraient pas restitués au BAILLEUR au jour convenu, libres de toute occupation et matériels, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants-droits jusqu'à restitution effective des LOCAUX, sera égale au dernier loyer facturé, majoré de 50% et de la TVA au taux en vigueur. Les charges, impôts et taxes seront également dues jusqu'au jour où les LOCAUX auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 9 - Charges

Le PRENEUR versera au titre des charges, impôts, taxes, et redevances au BAILLEUR, aux mêmes échéances que le loyer, une provision mensuelle dont le montant est de CINQUANTE EUROS hors taxes (EUR 50,00).

Le BAILLEUR arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière.

En conséquence, il s'engage à fournir, dans les délais règlementaires et conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, au PRENEUR un décompte exact des charges locatives par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créateur pour l'année calendaire écoulée, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du PRENEUR qui pourra les consulter sur rendez-vous avec le BAILLEUR au siège de ce dernier.

Si, en fin d'année, le montant total des sommes versées par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des provisions pour charges se révèle inférieur au montant total des charges réelles de l'année expirée, le PRENEUR règlera au BAILLEUR, le mois à compter du premier appel du BAILLEUR toutes les sommes qui seront nécessaires pour couvrir la quote-part du montant total des charges réelles pour l'année considérée afférente aux locaux loués.

Au cas où le montant total des sommes versées par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des provisions pour charges est supérieur à la quote-part de charges réelles de l'année expirée afférente aux locaux loués, les sommes trop versées seront remboursées par le BAILLEUR au PRENEUR

par compensation sur les provisions pour charges de l'année calendaire en cours et le montant de la provision sur charges sera réduite.

En cas de départ du PRENEUR, les charges seront calculées *prorata temporis*, les sommes dues lui seront réclamées ou le trop-perçu lui sera remboursé.

Le PRENEUR disposera d'un délai de six (6) mois, à compter de la réception du décompte de régularisation des charges pour contester ce décompte, délai pendant lequel les pièces justificatives seront tenues à sa disposition dans les locaux du BAILLEUR, sans que la présente stipulation ne puisse en aucun cas être considérée comme un délai de paiement. A défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR sera réputé avoir accepté l'apurement annuel.

Dans le cadre de l'application des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (instaurées par la loi n°200461343 du 9 décembre 2004) sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), le PRENEUR communiquera chaque année, les pièces justificatives de sa consommation énergétique (factures EDF/GDF).

Article 10 - Dépôt de Garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, un dépôt de garantie de CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (EUR 5.899,50), représentant trois mois de loyer.

Le dépôt de garantie devra toujours représenter trois mois de loyer.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR sauf pour la part qui excède deux termes de loyer; il ne sera restitué au PRENEUR qu'après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre des loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités et pénalités, réparations ou à tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, au plus tard un mois après la fin du bail ou de son départ effectif des LOCAUX, pour quelque cause que ce soit.

Article 11 – Entretien - Réparations

Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, ainsi qu'il sera constaté dans le procès-verbal d'état des lieux d'entrée.

Le PRENEUR souffrira quelque gêne qu'ils lui causent les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le BAILLEUR et/ou le syndicat des copropriétaires dans les LOCAUX et/ou dans l'immeuble dont ils dépendent sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer ou charges quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours.

En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra exiger aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature et de quelque importance que ce soit, et ce tant lors de l'entrée dans les LOCAUX que pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels.

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le PRENEUR s'engage à tenir les LOCAUX et leurs éléments d'équipements en très bon état d'entretien et de réparations de toutes espèces, à l'exception des seules grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil lesquelles s'entendent contractuellement comme consistant exclusivement dans les couvertures entières, et les gros murs porteurs.

Le PRENEUR sera ainsi tenu d'effectuer ou de supporter, à ses frais, toutes les réparations, le remplacement et tout l'entretien, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, nécessaires au maintien du bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté des Locaux et des éléments d'équipement privatifs. Il en supportera, si nécessaire, le remplacement à l'identique, quelle qu'en soit la raison.

Le PRENEUR supportera toutes les grosses réparations, y compris toutes celles relevant de l'article 606 du Code Civil qui seraient occasionnées par un défaut d'exécution des réparations et obligations d'entretien contractuellement à sa charge.

Dans tous les cas et d'une manière générale, le PRENEUR restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant.

Le PRENEUR s'oblige notamment, à titre de disposition particulière, à prendre à sa charge exclusive les travaux éventuellement nécessaires pour la mise aux normes de sécurité de l'escalier intérieur reliant les lots numéro 3 et numéro 49, notamment les arrêtés du 1er août 2006, du 8 décembre 2014 et du 20 avril 2017 dont il déclare avoir parfaite connaissance. Le BAILLEUR ne garantit pas que l'escalier est aux normes et le PRENEUR s'oblige à réaliser les travaux éventuellement nécessaires, le prix du loyer ayant été fixé en considération de ce qui précède. Il devra donc prendre à sa charge, notamment mais non exhaustivement, les travaux relatifs à la mise aux normes relatives à la largeur minimale entre chaque rampe, la hauteur des marches, les contremarches, le giron, le nez de marche et la main-courante. En tout état de cause, le PRENEUR renonce et se porte-fort de cette renonciation par son assureur, à tout recours contre le BAILLEUR en cas d'accident trouvant sa cause dans une éventuelle non-conformité de l'escalier et de l'éclairage de l'escalier.

Le PRENEUR s'oblige en outre à prendre à sa charge toute réparation, y compris de remise en état ou de mises aux normes, au jour de prise d'effet du bail, du moteur d'extraction d'air vicié et de la conduite de cheminée.

Article 12 - Indexation du loyer

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date.

La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le BAILLEUR aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Article 13 - Déclarations du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail ;
- qu'à sa connaissance, les LOCAUX ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 14 - Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires et charges locatives, notamment des échéances du versement du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toutes sommes exigibles payées en retard seront également productrices d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux des avances sur titre de la Banque de France majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit sans mise en œuvre préalable et jusqu'à complet paiement.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois d'une sommation ou d'un commandement de payer, restés sans effets, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Article 15 - Enregistrement

Les Parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Article 16 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Article 17 - Imprévision

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des Parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations du nouvel article 1195 du Code civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du Bail) sur le fondement dudit article 1195.

Article 18 – Procédure Collective

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers et accessoires, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (ou à son administrateur ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de

tous les loyers et accessoires afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des LOCAUX, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Article 19 - Droit de préférence du PRENEUR

Le PRENEUR reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce et accepte sans équivoque d'y renoncer de manière définitive.

Ainsi, dans la commune intention des Parties, le droit de préférence ne pourra être exercé par le PRENEUR dans le cadre des relations contractuelles résultant du Bail et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce.

Article 20 – Cautionnement

Monsieur Pierre DARBEAUD intervient volontairement au présent bail commercial, afin de se porter caution solidaire de la société « MAKIYAMA » et ce au profit du BAILLEUR, et de toute personne lui succédant en cette qualité, pour le paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR au profit du BAILLEUR. Cette caution s'étend à toutes les obligations de paiement souscrites par le PRENEUR notamment, paiement des loyers, charges locatives, dépôt de garantie, indemnités d'occupation, taxes, réparations locatives, grosses réparations, etc. dont il pourrait être tenu du fait du bail signé tant pour son exécution que pour les indemnités consécutives à son éventuelle résiliation.

Cette caution est souscrite pour la durée du bail et ses éventuels renouvellements, dans la limite de la somme de DIX-MILLE EUROS (EUR 10.000,00).

Monsieur Pierre DARBEAUD déclare renoncer au bénéfice de discussion. Ainsi, il sera tenu à l'égard du BAILLEUR de satisfaire au paiement des loyers, charges et accessoires résultant du présent bail commercial dont il reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité des clauses, en cas de défaillance du PRENEUR, si le BAILLEUR lui a demandé le paiement sans succès.

Cette caution est donnée avec renonciation au bénéfice de discussion et de division en garantie du paiement :

- du loyer qui s'élève à la somme annuelle de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT-DIX-HUIT EUROS (EUR 23.598,00) hors charges et hors droits que le PRENEUR s'oblige à payer d'avance au BAILLEUR, mensuellement par fraction de MILLE NEUF CENT SOIXANTE SIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (EUR 1.966,50), indexé annuellement à sa date anniversaire en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE ;
- des charges provisionnelles dont le montant annuel est de SIX CENT EUROS (EUR 600,00), soit la somme mensuelle de CINQUANTE EUROS (EUR 50,00) ;
- des dégradations et réparations locatives ;

- des éventuelles indemnités d'occupation, pénalités et frais de Justice.

Monsieur Pierre DARBEAUD déclare qu'il s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite dans la limite de la somme de DIX-MILLE EUROS (EUR 10.000,00).

Monsieur Pierre DARBEAUD ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

*

SIGNATURES

Les soussignés consentent et acceptent expressément que le présent acte sous seing privé soit signé de manière électronique au moyen de la solution YOUSIGN et selon le parcours proposé par YOUSIGN.

Les soussignés admettent que le document électronique signé constitue une preuve par écrit au sens des articles 1364 et suivants du code civil au même titre qu'un écrit sur support papier et pourra être opposé aux soussignés afin de solliciter son exécution et son respect.

Les soussignés conviennent de l'application des dispositions des articles 1366 et 1367 du code civil et renoncent expressément à l'établissement d'un acte sous seing privé établi en autant d'exemplaires originaux que de signataires. Ils reconnaissent que le document électronique signé constituera l'original du document.

Ils déclarent que le document électronique signé est parfaitement valable entre eux et pourra valablement être produit en justice. Ils s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du contenu du document électronique signé, de l'identité du signataire et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent du document électronique signé, sur le fondement de sa nature électronique,

Enfin, ils reconnaissent et conviennent expressément que la transmission électronique du document électronique signé vaut preuve entre eux, de l'existence, de l'envoi, de l'horodatage du document électronique signé par l'un d'eux et de la réception du document électronique signé par les autres et fera foi entre eux.

Fait à PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE 22 NOVEMBRE

| | |
|--|--|
| Le BAILLEUR Monsieur Harry LORIA | |
| Pour le PRENEUR Monsieur Pierre DARBEAUD | |

ANNEXES

- État récapitulatif des travaux effectués au cours de trois exercices antérieurs ;
- Règlement de copropriété
- Dossier de diagnostic technique

*

ANNEXE 1 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

***ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX DES TROIS DERNIERES ANNEES**

NEANT

***ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DES TROIS PROCHAINES ANNEES**

NEANT