

# **BAIL COMMERCIAL**

(Articles L 145.1 et suivants du code de commerce)

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La SCI MIRAY, représentée par Monsieur Jacques CUKIER & Madame Liliane KARNIER, demeurant 8 rue des Saussaies 75008 PARIS.

Désigné ci-après « Le bailleur »

D'UNE PART,

ET,

La SAS ANIELLE KML dont le siège social est à 90 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS, au capital de 2000.00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 912 708 534

Représentée par sa gérante, Madame Marie ANIELLE

Ci-après désigné par les termes « l'intermédiaire »

## **TEXTES APPLICABLES**

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L145.1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-37 du code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30.9.1953, ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au contrat de louage.

## **IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV**

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à :

- 90 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris

## **DESIGNATION DES BIENS**

- Une boutique d'une surface de 45m<sup>2</sup> au rez de chaussée avec un sous-sol d'une surface de 35m<sup>2</sup> avec accès direct par un escalier et un espace au 1<sup>er</sup> étage d'une surface de 45m<sup>2</sup>

Constituant les LOTS de l'état descriptif de division de l'immeuble  
Représentant des parties communes

Tels au surplus que lesdits locaux existent, s'étendent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus amplement description, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, y avoir fait ses études d'installations avant la signature du contrat et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

 1

Le preneur renonce à n'élever aucune réclamation pour quelque raison que ce soit, s'agissant de leur état, de leur contenance, soit même avec une éventuelle erreur dans la désignation ci-dessus. Il est par ailleurs convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

### **DESTINATION**

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de **Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé, du prêt à porter, petite maroquinerie et accessoires de mode.**

Etant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.

Le preneur fera son affaire personnelle des réclamations éventuelles envers le voisinage, sans garantie du bailleur, au même titre qu'il veillera à n'attirer aucune réclamation de ce voisinage et en fera son affaire personnelle de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf** années entières et consécutives à compter du 01/09/2023 pour finir le 31/08/2032.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL en principal hors taxes et hors charges de SOIXANTE MILLE €UROS (60 000.00 €)

Il est convenu avec le bailleur qu'un loyer de complaisance sera appliqué **du 01 septembre 2023 au 31 décembre 2023. Le montant de ce loyer s'élève à 2500.00 € hors charges**

- **A compter du 1er janvier 2024, un loyer annuel hors charges d'un montant de 60 000.00 € soit un loyer mensuel hors charges de 5 000.00 € .**



que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque mois à terme à échoir et pour la première fois le 1<sup>er</sup> septembre avec la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou la T.V.A. si le bailleur opte pour ce régime, payables en même temps que le loyer ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse ou pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code de commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls pris du marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

En cas de révision, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à applications des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin, 2014.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10% du montant de la créance. Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

## CHARGES

NEANT

## REVISION DU LOYER

### CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Conformément à l'article L. 145-39 du nouveau code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision triennale des loyers, résultant de l'article L.145-38 dudit code.

En conséquence ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement à la variation de l'indice ILC, l'indice de base étant celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit 128.68.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que

la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit annexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.

### REVISION TRIENNALE

Sans préjudice de la clause d'échelle mobile, le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le code du commerce en ses articles L 145-37 – 145-38 et suivants du nouveau code de commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

La variation aura lieu en fonction de l'indice des loyers commerciaux ILC du trimestre en vigueur lors de la notification de la demande de révision, l'indice de référence étant celui paru au jour de l'entrée en jouissance, celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit 128.68.

Si le nouvel indice n'est pas publié au jour de la demande de révision, le preneur devra s'acquitter, à titre provisionnel, du montant du loyer précédemment acquitté, la régularisation devant intervenir dès la publication de l'indice.

Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, les parties se rapprocheront pour adopter un indice de remplacement reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau départemental.

En tous les cas, le paiement du loyer sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte ensuite des présentes dont tous les frais, droits, honoraires et émoluments seront à la charge du preneur qui s'oblige dès maintenant à leur paiement.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.



## DEPOT DE GARANTIE

NEANT

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1) Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts 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.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, les lui rembourser sans délai.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

2) Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, le loyer étant considéré comme net de charges, le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire, en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, relatives aux provisions sur charges et à la répartition des charges établies par le syndic, même celles incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

3) Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, la quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du preneur par le bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible.

Cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujéti.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel (ou si l'immeuble n'est pas en copropriété au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi).

### I. OCCUPATION - JOUISSANCE



5

- Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des autres locataires et des voisins.
- Répondre de la bonne tenue de son personnel et lui interdire tous bruits, chants ou stationnement dans les parties communes de l'immeuble.
- Sous aucun prétexte laisser pénétrer dans le couloir d'entrée ou dans la cour de l'immeuble ou toutes autres parties communes aucun client.
- Le preneur n'aura dans la cour et le hall d'entrée qu'un droit de passage pour lui et son personnel, avec interdiction formelle d'y faire passer aucune marchandise. Il ne pourra y entreposer aucun objet ou marchandise.
- Prendre notamment toutes mesures d'isolation pour éviter tous bruits et odeurs
- Ne faire l'emploi d'aucun appareil bruyant, ni dangereux
- N'introduire aucun animal nuisible ou dangereux
- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités définies ci-dessus au paragraphe « Destination » à l'exclusion de toutes autres, les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.
- Se conformer strictement aux prescriptions administratives et de manière générale à tous les textes applicables au présent bail.
- Tenir les lieux constamment ouverts sauf fermeture d'usage. Les garnir de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.
- Donner accès dans les lieux loués, au bailleur ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an afin de s'assurer de son bon état d'entretien.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur ou son mandataire auront le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de leur choix, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

## II. CESSION

1. Ne pouvoir céder, sous-louer ou prêter à titre gratuit, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions du bail.
2. Elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur ou de son représentant dûment appelé.
3. Une copie exécutoire de la cession sera remise au bailleur ou à son représentant, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et résiliation des présentes, si bon lui semble.
4. Faire établir les diagnostics indispensables pour toutes cessions.
5. La cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :
  - quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant,
  - quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

## III. SOUS-LOCATION



Le preneur ne peut sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de résiliation du bail un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Le preneur ne peut mettre son fonds de commerce en location-gérance, sauf sur demande et autorisation écrites et expresses du bailleur qui aura pris connaissance du contrat de gérance.

Dans le cas où le présent bail profiterait à une société, le ou les gérants, président directeur général ou responsable en titre seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs de la bonne exécution du présent contrat.

#### IV. ENTRETIEN - TRAVAUX

1) Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour raison soit de mauvais état, soit de vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration ou cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations, remises en état ou mise aux normes que nécessiteraient l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure. Le preneur renonce expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du code civil.

2) Le preneur fera exécuter tant au début du bail que pendant son cours, dans les lieux loués ou à l'extérieur, toutes réparations quelconques, sans aucune exception, y compris les travaux, quelle qu'en soit la nature, prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la règlement actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, loi ou règlements présents ou à venir, relative à l'hygiène, la salubrité, la sécurité installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc ...de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni même recherché à ce sujet.

3) Tenir en bon état d'entretien de peinture et de décoration les devantures, les fermetures, les systèmes de clôture et si nécessaire pourvoir à leur remplacement, entretenir le sol des lieux loués, les installations électriques, tous câblages avec mise aux normes selon les textes en vigueur et ceux à paraître. Cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, les parties conviennent que l'ensemble des travaux qui pourraient devenir nécessaires dans le local donné à bail seront à la charge exclusive du preneur, en ce compris les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité.

4) Assurer en permanence l'entretien, le nettoyage des chéneaux, verrière, couverture, terrasses ou courtes dépendant des lieux loués.

5) Le preneur devra en outre, assurer l'entretien, toutes réparations et remplacement qui deviendraient nécessaires concernant l'installation et le fonctionnement des réservoirs d'eau, canalisations, ainsi que les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W-C., chasse d'eau etc....les garantir contre la gelée.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

6) 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 desdits vitrages.

7) Ne faire aucun changement de distribution, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés par le bailleur devront être exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur (sauf stipulations contraires). Toutes améliorations et tous embellissements resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

8) Il s'interdit de faire aucune installation de stores extérieurs ou enseignes quelconques sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire et si ce n'est après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

9) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et tous conduits assurant le chauffage et aérations 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.

10) Souffrir et laisser faire sans pouvoir discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchage de vide 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, excéderait-elle 21 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur, ou par toute autre personne qu'il désignera, aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, qui sera annexé aux présentes.

11) A l'occasion de tous travaux, procéder à ses frais à la dépose de tous les meubles, tentures, canalisations, coffrages, appareils et agencements installés par le preneur ou ses prédécesseurs et qui feraient obstacle à leur exécution.

12) Avertir par écrit et sans aucun retard le bailleur de tous désordres qui pourraient se révéler et survenir dans les lieux loués.

13) 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.

Le bailleur se réserve d'ailleurs le droit d'exiger à tout moment de la location du preneur :

- soit de contracter à ses frais un abonnement personnel à la compagnie distributrice sans passer par le branchement de l'immeuble,
- soit de faire poser un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. Les frais de pose, de location et de relevé de ce compteur seront à la charge du preneur.

Dans un cas comme dans l'autre, le preneur supportera tous frais de modification d'installation, de pose et fourniture de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera en totalité payée par le preneur.

14) Sous réserve de la réglementation en vigueur, pouvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toute nature provenant de son exploitation.

15) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du bailleur.

16) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

#### V. RESPONSABILITE - RECOURS -

1°-S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur et en général pour tous les risques liés au commerce exercé dans les lieux.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Fournir au bailleur dans les 10 jours, photocopie de l'assurance.

2°-Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur devra en faire son affaire personnelle et garantir le bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises

3°-Si les lieux loués aux termes des présentes comportent des locaux en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.

En cas d'inondation des sous-sols, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

4°-Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'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.

5°- Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours en responsabilité contre les propriétaires et leur mandataire :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,
- c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés,



- d) 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,
- e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage spécial établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,
- f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau , gaz, électricité, chauffage, ascenseur, ou autres,
- g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

6°- Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

7°- Faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

#### VI. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement comme de l'état descriptif de division, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

1°-S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.

Ne laisser pénétrer aucun véhicule, ni personnel, ni client dans le hall d'entrée et la cour de l'immeuble, voir chapitre « occupation –Jouissance ».

Se soumettre aux règles et usages relatifs à la bonne tenue de l'immeuble et tout particulièrement ne faire aucun déballage ni emballage dans les parties communes de l'immeuble. ne pouvoir déposer quelque objet que ce soit dans les parties communes, notamment entrées, cours, passages, couloirs et escaliers.

N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit même après décès. Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire.

2°-Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

3°-N'exposer aux fenêtres sur les balcons et aux murs de l'immeuble, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou non, objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

#### TOLERANCES - LOI – USAGES – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – REGLES DE POLICE



Toutes tolérances consenties par le bailleur quant au non-respect des conditions ci-dessus prévues, quelles qu'en aient pu être l'importance, la durée ou la fréquence, ne pourront en aucun cas être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Au surplus, le preneur restera soumis aux obligations résultant de la loi ou de l'usage qui ne sont pas modifiées par le présent bail.

Il est formellement convenu entre les parties qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra être réputée de pure forme et qu'elles devront toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi, il n'aurait pas été conclu. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

Le preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur. Le preneur se conformera aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

## **INFORMATIONS RELATIVES AUX LIEUX LOUÉS**

### *ÉTAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES*

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les 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'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble 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 bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit 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 non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

### *PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES*

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

### *DIAGNOSTIQUE RELATIF A L'AMIANTE*

Un diagnostic relatif à l'amiante a été établi. Aucun matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante n'a été détecté. Le bailleur, joint aux présentes le diagnostic.

 11

### *DIAGNOSTIC RELATIF AU SATURNISME (si appartement annexé)*

Un diagnostic relatif au plomb contenu dans les peintures a été établi, lequel fait apparaître ponctuellement et notamment sur des bâtis de fenêtre la présence de peintures contenant du plomb, mais ne présentant pas de facteurs de dégradation. Le bailleur, joint aux présentes le diagnostic en question, qui relate ces mesures et apporte les recommandations d'usage.

### **ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire amiable sera établi aux seuls frais du preneur selon barème des honoraires du Cabinet en vigueur. A défaut la partie la plus diligente peut mandater un huissier dont les frais seront partagés par moitié.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, 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 lui soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel, pour si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier, matériel et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers 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.

Le présent bail sera résilié purement et simplement et sans qu'il soit besoin pour le bailleur de faire remplir aucune formalité judiciaire, en cas de dissolution de la société preneuse ou en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens (sous réserve des dispositions d'ordre public ) et si dans ce cas, la société preneuse refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé dont il est parlé ci-dessus.

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

### **DROIT DE VISITE**

Le preneur doit laisser le bailleur, son représentant ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.



Dans le cas où, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

### **DECES DU PRENEUR**

En cas de décès du preneur pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentant devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur ou son représentant des changements survenus dans la société qu'il représente.

### **EFFETS A LA FIN DU CONTRAT**

En fin de contrat quelle qu'en soit la cause, le preneur rendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par voie de justice avec versement d'une indemnité d'occupation fixée à 76.22 € par jour de retard.

Le preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin de bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.

Les travaux et embellissements effectués par le preneur restent la propriété du bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

### **FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les frais, honoraires, droits de timbres et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige, sauf si les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Les honoraires de rédaction d'un avenant de révision triennale sont fixés à 500 € et d'un renouvellement de bail à 1 500 € jusqu'à 20 000 € de loyer annuel et à 3000 € au-delà.

Si les parties requièrent l'enregistrement les frais réels seront facturés.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuite, les soussignés élisent domicile :

- le bailleur à son domicile ou au siège social du mandataire

- le preneur dans les lieux loués.

Fait à Paris, le  
en autant d'exemplaire que de parties.

## Annexe inventaires des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

### A – DEFINITION

#### I – CHARGES GENERALES

##### 1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études.
- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs et tous contrats de maintenance.

*A compléter le cas échéant en fonction des dépenses générées par l'entretien de l'immeuble considéré.*

##### 1.2. Administration de l'immeuble

- Honoraires de gestion technique de l'immeuble
- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.

#### II – CHARGES SPECIALES

- Chauffage.
- Eau froide.
- Electricité et éclairage des parties communes.

#### III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement.
- Taxe foncière et assimilés.
- TVA ou taxe qui s'y substituerait
- CRL
- Taxe d'habitation.



Cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujéti.

## **B – REPARTITION**

1. Seules 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 des travaux relevant du même texte resteront à la charge du bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursée par le preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous.

Toutefois, en cas de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le preneur, même si elles concernent des travaux relevant de l'article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d'embellissement (réparation ou mise en conformité).

2. La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués ou pour les immeubles entiers au prorata des surfaces respectives des locaux loués ou de la base de répartition déjà établie, tels que mentionnés dans la désignation.

Le remboursement des charges ci-dessus, à hauteur de la quote-part du preneur ainsi définie s'effectuera par ailleurs suivant les modalités prévues au chapitre des charges.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

LR

