

**BAIL COMMERCIAL**  
soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce

**Entre les soussignées :**

Messieurs CARCONNE Jacques, Anthony et Jonathan représentés par son mandataire le Cabinet Masson, SA au capital de 1.000.000€ immatriculée au RCS de PARIS sous le n°672 018 454, titulaire d'une carte professionnelle de gestion n°G0557 et de Transaction n°T0943 délivrées à PARIS dont le siège social est à PARIS 20<sup>ème</sup>, 60, boulevard de Charonne

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"  
**D'UNE PART**

**Et**

La société PIZZARIUM, SARL au capital de 2 000€, dont le siège social est situé au 27, boulevard de Charonne 75011 PARIS, représentée par son gérant, Monsieur LEMAY Erwan Snan, né le 10/02/1978 à Malazgirt en Turquie, de nationalité française, demeurant 15, rue Gaston Carré 93300 AUBERVILLIERS.

Et son associé, Monsieur AKSUNGER Frédéric, né le 26/09/1969 à Cayiri en Turquie, de nationalité Française, demeurant 22, rue Jacques Cartier 77600 BUSSY SAINT GOERGES

Ou toute autre société qui pourrait lui être substituée

Ci-après dénommée "le PRENEUR"  
**D'AUTRE PART**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :



## BAIL COMMERCIAL

L'UR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et des textes réglementaires pris pour l'application, au PRENEUR qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit :

### ARTICLE 1 - DESIGNATION

En et désignation des lieux

Immeuble de Paris 11<sup>ème</sup> (75011)

Immeuble collectif situé 27, boulevard de Charonne – 75011 Paris

que délimité au plan joint et au règlement de copropriété (annexe 1).

La surface louée est comprise entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des lieux ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Le bien est ci-après dénommé "Les lieux loués".

L'UR déclare bien connaître les lieux loués, objet des présentes, pour les avoir vus et vérifiés et qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils étendent, se poursuivent et comportent.

Il est expressément convenu entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et

ne sont pas destinés à être divisés.

Une expertise de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante a été réalisée et la signature du présent bail, « dossier technique amiante » négatif a été remis au PRENEUR et annexé aux présentes.

Une expertise diagnostique de performances énergétiques et état des risques naturels et technologiques.

Une copie de la signature du présent bail, ont été remis au PRENEUR et annexés au présent bail. Conformément aux dispositions des articles L134-1 et L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble est annexé aux présentes. Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques naturels technologiques ou sismiques

W

FSL

1.4 Etat de l'avance et état des lieux

Le PRENEUR déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent Bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre l'avance des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renvoyant expressément à demander au BAILLEUR d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés conformément à l'article L 145-40-1 du Code de commerce. A défaut, il est établi 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.

Est annexé au présent Bail en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce :

- Un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR a réalisés dans les trois années précédant la signature du bail avec précision de leur coût.
- Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est précisé que le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes et un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes.

Le PRENEUR déclare vouloir entreprendre des travaux d'aménagement que le BAILLEUR a déjà autorisé suivant descriptif ci annexé, et que le PRENEUR s'engage à faire exécuter, à ses frais et risques dans le respect des prescriptions de l'article 5.2.2 ci-après, sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR.

Il reconnaît que l'accord des parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux aux lieux et place du BAILLEUR et entend par le présent engagement décharger ce dernier de toutes obligations à ce titre, et ce, par dérogation expresse aux articles 1719 et 1720 du Code civil.

**ARTICLE 2 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 01 mai 2016, soit jusqu'au 30 avril 2025

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du nouveau code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en donnant congé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) conformément à l'article L 145-9 du Code de commerce au moins 6 mois à l'avance, étant entendu que le terme est celui du dernier jour du trimestre civil.

W

ISC

Il est entendu que lorsque le congé prévu à l'article L145-9 du Code de commerce est donnée par L'RAR, la date de congé est celle de première présentation de la lettre recommandée (article R 145-1-1 du Code de Commerce)

Il est rappelé que le BAILLEUR tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la même faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, et ce s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de reconstruire l'immeuble, le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

**ARTICLE 3 - CONDITIONS**

Le présent bail est placé, de convention expresse entre les parties, dans le champ d'application des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et ouvre droit, au PRENEUR, au bénéfice du renouvellement du bail, dans les conditions du Code de commerce.

Le bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et aux conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

**ARTICLE 4 - DESTINATION**

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont à usage commercial

et pourront être consacrés par le PRENEUR à l'activité de services et notamment de :

**PREPARATION ET VENTE DE PIZZAS ET SANDWICHES A EMPORTER OU EN LIVRAISON (Ne nécessitant pas de conduit de cheminée).**

Les locaux ne devant en aucun cas être transformés en salle de restaurant.

Le PRENEUR ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y ajouter une autre activité.

**ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment selon celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'engage à exécuter et accomplir sans pouvoir prétendre à indemnité ou diminution de loyer.

**5.1 - PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION**

**5.1.1 - OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail et la

W  
ISC

réglementation relative aux établissements relevant du plan (ERP) et de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il sera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicable à la destination contractuelle des lieux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de puissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En tout état de cause, il est interdit au PRENEUR :

- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans le présent bail
- d'exposer aucun objet, aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois le PRENEUR pourra apposer des plaques ou enseignes dans le respect des stipulations figurant à l'article 5.2.2 ci-après.
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale

Le PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux à son départ, exempts de tout matériaux, matériel, ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant susceptible de le devenir.

Le PRENEUR s'oblige à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

#### 5.1.2 GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra utiliser constamment les locaux conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre garnir les locaux et les tenir garnis en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accèssoire.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et efficace, dans les limites maximales autorisées par la loi.

## 5.1.3 - CESSION ET SOUS LOCATION

### 5.1.3.1 CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Aucune cession ne pourra intervenir 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.

Aucun apport ou cession 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, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail (ou si les parties décident de déroger à l'article L. 145-16 du code de commerce : pour toute la durée restant à courir du bail par dérogation à l'article L. 145-16-2 du code de commerce), du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail (ou si les parties décident de déroger à l'article L. 145-16 du code de commerce : pour toute la durée restant à courir du bail par dérogation à l'article L. 145-16-2 du code de commerce), 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. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le BAILLEUR et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le BAILLEUR. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le PRENEUR devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme :

W

ISC

de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

A cette fin, le **PRENEUR** devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au **BAILLEUR** son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'indemnité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du **BAILLEUR** de faire connaître, dans un délai de 2 mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquiesçant du fonds ou faire valoir son droit de préférence au profit d'un tiers.

La cession devra être constatée par un acte authentique, préalablement approuvé par le **BAILLEUR**.

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaire, visés aux articles L 620-1 du code de commerce et suivants, du **PRENEUR** ou de tout **PRENEUR** successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés au paragraphe « sous-location - cession » et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées à laquelle est soumise ladite cession de fonds de commerce :

Le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du **BAILLEUR**, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de caution bancaire pour un montant au moins égal à un an de loyer en principal au moment de la cession de fonds de commerce, ladite caution et/ou garantie devra être valable sur la durée du bail restant à courir et jusqu'à sa date d'expiration.

Le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective sans aucune compensation avec le dépôt de garantie.

#### 5.1.3.2 SOUS-LOCATION OU LOCATION-GERANCE

Le preneur devra occuper les locaux par lui-même et par son personnel.

Il est interdit au **PRENEUR** :

- de concéder la jouissance des lieux loués 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 ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location.

#### 5.2 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

##### 5.2.1 - ENTRETIEN

Le **PRENEUR** aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art des qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.



En outre, le PRENEUR aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, d'accessibilité PMR par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le BAILLEUR est tenu d'assumer la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au PRENEUR en vertu des stipulations qui précèdent.

Le PRENEUR sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR si elles sont nécessaires soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le BAILLEUR.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

#### Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le PRENEUR devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait vingt et un jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.



ESV

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

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

#### 5.2. - TRANSFORMATIONS OU AMENAGEMENT PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra pas effectuer de démolition ou de construction ou de travaux affectant le gros œuvre, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Ils devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le BAILLEUR ou le syndic.

Le PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

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

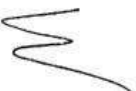
Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives nécessaires, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

#### 5.3 - ASSURANCES



Le PRENEUR s'engage à souscrire toutes les polices d'assurances, auprès d'une compagnie notamment solvable, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement pour couvrir le BAILLEUR contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, la fuite des gazes et les dégâts des eaux.

Il s'engage à assurer les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il s'engage à cet égard à fournir au BAILLEUR tout justificatif lors de son entrée en jouissance.

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.

Le PRENEUR s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie du BAILLEUR qui assure l'ensemble immobilier ou aux tiers responsables.

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

#### 5.4 - VISITE DES LOCAUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser en permanence libre accès des locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du PRENEUR, ou encore d'effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaire obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

#### ARTICLE 6 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT CINQ MILLE Euros (25.000 EUROS) hors taxes, hors droits en principal, ainsi que les charges visées ci-après.

Lesdits loyers sont payables au BAILLEUR trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre, par virement soit le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Pour la période du 01/05/2016 au 30/06/2016 est payé par chèque bancaire remis à la signature des présentes.

Le virement trimestriel sera mis en place par le Preneur pour le 1<sup>er</sup> juillet 2016

W

ESC

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

## ARTICLE 7 - REVISION DU LOYER

### 7.1 Indexation

Le loyer pourra être révisé tous les 3 ans en fonction de la valeur locative des lieux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L. 14537 et L. 145-38 du code de commerce.

### 7.2 Indexation conventionnelle

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE. Au 1<sup>er</sup> avril de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2016, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1629.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors : à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

W

530

**ARTICLE 8 - VERSEMENT D'UN DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est fixé à la somme de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (6.250 EUROS), représentant 3 mois de loyer hors taxes, que le BAILLEUR reconnaît avoir reçu à la signature et sera conservé entre les mains du BAILLEUR.

Cette somme qui est indisponible, incessible et insaisissable est versée à titre de dépôt de garantie au BAILLEUR et destinée à garantir l'exécution du bail : non productive d'intérêts, elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est convenu qu'en cas de variation de loyer, en exécution de l'article 7 ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera lors du paiement du premier terme augmenté le complément du dépôt de garantie.

**ARTICLE 9 - CHARGES LOCALITIVES PRESTATIONS ET TAXES**

9.1 Charges

Le PRENEUR remboursera au bailleur sa quote-part, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce.

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage de l'immeuble ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion technique de l'immeuble ;
- charges de copropriété, de l'immeuble ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- travaux d'entretien des parties communes hors réparations relevant de l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- impôts et taxes visés à l'article L. 145-40-2 du code de commerce ;

Le montant de la provision trimestrielle pour les charges locales est fixé à 85 euros

W

ESC

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur, son mandataire ou le syndic.

Le BAILLEUR établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR disposera d'un délai de 3 mois à compter de la réception de la facture correspondante pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le BAILLEUR se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipement dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

#### 9.2 Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Le PRENEUR remboursera en outre au BAILLEUR tout droit ou taxes afférents aux locaux liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle y afférents, ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes, à l'exception des impôts, taxes et redevances qui ne sont pas imputables au preneur en raison de leur nature conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

#### ARTICLE 10 – RECLAMATIONS - RECOURS

##### 10.1 Réclamations des tiers ou contre des tiers

W

ISV

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou vibrations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

#### 10.2 - Gardiennage - Services collectifs

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux.

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif anaqueque extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

#### 10.3 - Destruction des lieux loués

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du Code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

Dans le cas où, après résiliation, le PRENEUR se refuse à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance de Paris et exécutée par provision, nonobstant appel.

W

JSC

Dans tous les cas, le PRENEUR sera de plein droit débiteur envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur.

Si à l'expiration de la durée ci-dessus convenue, le PRENEUR resta et est laissé en possession, les rapports entre les parties continueront à être réglés par les conventions résultant du présent bail.

## ARTICLE 12 - LIBERATION DES LIEUX

### 12.1 - ETAT DES LIEUX - REPARATIONS

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués dans l'état conforme à celui décrit lors de l'entrée en jouissance et pour le moins dans un état correspondant à l'usage normale de l'activité telle que prévue au présent bail.

A l'expiration des présentes, par arrivée du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, même démontables et généralement toutes améliorations et tous embellissements effectués par le preneur et régulièrement autorisés, deviendront la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

### 12.2 - JUSTIFICATIONS

Le PRENEUR devra justifier, préalablement à tout déménagement, du paiement de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

### 12.3 - VISITE DES LIEUX

Dans les six mois précédant l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux au BAILLEUR ou à son représentant ou toute personne mandatée en vue d'assurer la relocation des locaux, aux heures (13h 18 h) et jours ouvrables avec un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

Il devra laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

W

J.P.C.

**ARTICLE 13 - TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail n'a jamais, quelle qu'elle soit en ce qui concerne la durée ou la fréquence, été considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

**ARTICLE 14 - FRAIS - COMMISSION - ENREGISTREMENT**

**14.1 - FRAIS - HONORAIRES - ENREGISTREMENT**

Le PRENEUR s'oblige à supporter et à acquitter tous les frais et honoraires de rédaction des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence et coûts d'un enregistrement éventuel du présent bail.

**ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

**ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR à son siège social.

**ANNEXES**

- 1) Plan des locaux
- 2) Etat des lieux
- 3) Etat des risques naturels miniers et technologiques
- 4) Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- 5) Fiche récapitulative du dossier technique amiante
- 6) Descriptif sommaire des travaux d'aménagement autorisés

Fait à Paris  
Le 02 Mai 2016  
En deux originaux

W

FSL

LE BAILEUR

*[Handwritten signature]*

M. J. MANCOURIER

Notaire  
Rue de la République, 10  
10000 Paris  
Téléphone : 21 21 21 21

LE PRENEUR

*[Handwritten signature]*