

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société 14 PLACE DES VICTOIRES, société civile immobilière au capital de 1.000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 442 086 336, dont le siège social est situé 4, rue du Vide Gousset à Paris (75002), représentée par Monsieur Max Ulfane, en sa qualité de gérant en exercice, lui-même représenté par Madame Marjorie Lefret, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes, selon pouvoir en **Annexe 9**,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

ET :

La société DESIGNERS GUILD SARL, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 397 934 183 et dont le siège social est situé 8-10, rue Saint Nicolas à Paris (75012), représentée par Madame Meryem Sagman, salariée de la société, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes, selon procès-verbal d'Assemblée générale du 15 juin 2016 en **Annexe 10**,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties » et individuellement, une « Partie »,

PL 41.5

EXPOSE.....	4
ARTICLE 1 - DESIGNATION.....	4
ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX.....	4
ARTICLE 3 - DUREE.....	5
ARTICLE 4 - LOYER.....	5
4.1 MONTANT DU LOYER.....	5
4.2 MODALITES DE PAIEMENT.....	6
4.3 INDEXATION DU LOYER.....	6
4.4 INTÉRÊTS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECouvreMENT.....	6
4.5 CLAUSE PÉNALE.....	7
4.6 IMPUTABILITÉ DES RÉGLEMENTS.....	7
ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE.....	7
ARTICLE 6 - CHARGES, IMPÔTS ET TAXES, PRESTATIONS DIVERSES ET AUTRES CREANCES SUPPORTES PAR LE PRENEUR.....	8
6.1 CHARGES, IMPOTS ET TAXES.....	8
6.2 RÉGLEMENT ET RÉPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES.....	10
6.3 MODALITES DE PAIEMENT.....	11
ARTICLE 7 - PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION.....	11
7.1 ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX.....	11
7.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX.....	11
7.3 GARNISSEMENT.....	12
7.4 OCCUPATION.....	12
7.5 DROIT DE PREEMPTION.....	12
7.6 SOUS-LOCATION ET DOMICILIATION.....	12
7.7 CESSIOn DU BAIL.....	13
7.8 MODIFICATION JURIDIQUE.....	13
ARTICLE 8 - TRAVAUX DU PRENEUR.....	14
8.1 TRAVAUX PORTANT SUR LE GROS ŒUVRE OU LES PARTIES COMMUNES.....	14
8.2 AUTRES TRAVAUX.....	15
8.3 SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR.....	16
8.4 INSTALLATIONS EXTERIEURES.....	17
8.5 ENSEIGNE.....	17
ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LIEUX LOUES PAR LE PRENEUR TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS DIVERSES.....	18
9.1 ENTRETIEN - REPARATIONS - CONFORMITE.....	18
9.2 TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR, DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU LA VOIE PUBLIQUE.....	20
9.3 VISITE DES LIEUX EN CAS DE CONGE.....	20
ARTICLE 10 - RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS.....	20
10.1 INTERRUPTION / SUPPRESSION DES PRESTATIONS.....	20
10.2 RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS.....	21
10.3 EXPROPRIATION.....	21
10.4 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES.....	21
ARTICLE 11 - ASSURANCES.....	22
11.1 ASSURANCES DU BAILLEUR.....	22
11.2 ASSURANCES DU PRENEUR.....	22
11.3 SINISTRE.....	23
ARTICLE 12 - LIBÉRATION DES LIEUX.....	23
12.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR.....	23
12.2 VISITE PRELIMINAIRE.....	23
12.3 ETAT DES LIEUX.....	24
12.4 TRAVAUX DE REPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ETAT.....	24

ARTICLE 13 - MODIFICATIONS – TOLERANCES	25
ARTICLE 14 - DECLARATION	25
ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	25
ARTICLE 16 - ENVIRONNEMENT ET SECURITE	26
16.1 AMIANTE	26
16.2 ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES	26
16.3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	26
ARTICLE 17 - REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	27
ARTICLE 18 - FRAIS ET ENREGISTREMENT	27
ARTICLE 19 - ÉLECTION DE DOMICILE.....	27

FL
nec

EXPOSE

Le présent bail est consenti et accepté selon les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, de même qu'en conformité avec les dispositions légales en vigueur, en particulier le statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L 145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R 145-1 à R 145-11, R 145-20 à R 145-33, D 145-12 à D 145-19 du Code de Commerce, et celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, que le Preneur s'engage à respecter.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du présent bail comme de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, des locaux commerciaux situés 4, rue du Vide Gousset à Paris (75002), d'une surface d'environ 140 m² (environ 90 m² de surface de vente en rez-de-chaussée et environ 50 m² de réserve commerciale en sous-sol, reliés par un escalier privé de liaison) et qui constituent le lot de copropriété n°2 de la copropriété à l'exception de la partie hachurée en annexe 11.

Il est précisé que toute différence entre les cotes des surfaces mentionnées au présent bail ou résultant des plans annexés (**Annexe 11**) et les dimensions réelles des lieux loués ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le Preneur renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement notamment des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les accepte dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances selon les modalités prévues à cet effet par les conditions du présent bail.

Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif d'exposition, notamment, sous la forme de « show-room » (salon d'exposition), et de vente de mobiliers, tissus, papiers peints, peintures, objets de décoration et équipements de la maison sous la marque Designers Guild ou sous d'autres marques.

A cet égard, le Bailleur garantit :

- qu'il détient seul la pleine et entière propriété du lot de copropriété n°2 de l'immeuble situé 4, rue Vide Gousset à Paris (75002), présentement donné à bail au Preneur ;
- que rien, à sa connaissance, ne fait obstacle au présent bail au profit du Preneur et à sa paisible jouissance des locaux loués ;

PL
S

- que l'affectation des locaux loués, tant administrative que du point de vue du règlement de copropriété (dont une copie a été communiquée au Preneur) est commerciale, et que rien n'empêche la libre exploitation par le Preneur du fonds de commerce qu'il entend développer dans les locaux loués ;
- que le sous-sol des locaux loués est sain.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, légale, ou autre nécessaire pour l'exercice de son activité dans les locaux loués et ce, sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais exclusifs, sans recours contre le Bailleur, celui-ci ayant rempli son obligation de délivrance, ce que reconnaît expressément le Preneur.

Le Preneur s'engage à maintenir les autorisations nécessaires pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être recherché à cet égard, le Preneur devant assumer le recours éventuel de tout tiers ou de l'administration.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 20 juillet 2016.

Le Preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, en application de l'article L 145-4 du Code de commerce, dans les conditions de forme et de délai prévues par la loi.

Le Bailleur aura, de son côté, la faculté de donner congé au terme d'une période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du même Code.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000 €) hors taxes et hors charges par an.

Le loyer de base sera ramené à :

- SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000 €) hors taxes et hors charges pour la première année, soit du 20 juillet 2016 au 19 juillet 2017.
- QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000 €) hors taxes et hors charges pour la deuxième année, soit du 20 juillet 2017 au 19 juillet 2018.

D'autre part, à titre exceptionnel, le Bailleur consent une franchise de trois mois de loyer hors taxes et hors charges sur la base du loyer de première année, à compter de la prise d'effet du bail, soit du 20 juillet 2016 au 19 octobre 2016.

Le loyer ci-dessus stipulé est soumis à TVA au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer ou à toute autre taxe qui y serait substituée.

Lors du renouvellement, les Parties conviennent expressément que le loyer à prendre en compte pour le calcul du loyer-plafond visé à l'article L.145-34 du Code de commerce est le loyer de base de 90.000 € hors taxes et hors charges par an.

4.2 MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer est payable par quatre mois, d'avance, le 1^{er} jour de chaque période de quatre mois (1^{er} janvier, 1^{er} mai, 1^{er} septembre), et pour la première fois, le 1^{er} septembre 2016, pour la période du 20 octobre 2016 au 31 décembre 2016, aux conditions prévues à l'article 4.1 ci-avant.

Tous les paiements sont stipulés portables au siège du Bailleur.

4.3 INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base sera de plein droit et sans formalité préalable, indexé sur la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à compter du 20 juillet 2018, puis chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation du loyer, l'indice de référence sera le dernier indice publié le 20 juillet 2018, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce. Les Parties restent donc fondées à ce que le loyer soit révisé en application des dispositions d'ordre public desdits articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

Il est ici rappelé que l'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la présente convention : en cas de disparition de l'indice de référence et à défaut par le législateur d'y substituer de plein droit un autre indice, les Parties devront convenir d'un indice de remplacement et à défaut, celui-ci sera déterminé par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouvent les locaux loués, statuant en référé, saisi à la requête de la Partie la plus diligente, les frais de cette procédure étant supportés par moitié par chacune des Parties.

4.4 INTÉRÊTS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECouvreMENT

A défaut de paiement de toutes sommes exigibles, charges et taxes comprises, à leur échéance, le Preneur sera, de plein droit, redevable d'un intérêt fixé conventionnellement au taux d'intérêt légal majoré de cinq points, par mois à compter de cette date.

De plus, toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer ou de toutes autres sommes dues resté impayé quinze (15) jours après l'échéance donnera lieu à perception d'une somme forfaitaire de cinquante euros au titre de frais de dossier.

Tous frais, droits et émoluments d'avocat, d'huissier de justice et de commissaire-priseur, pour toute intervention en vue d'un recouvrement des sommes restant impayées à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalités au sens de l'article 1152 du Code Civil.

4.5 CLAUSE PÉNALE

En outre, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles, augmentées des intérêts de retard visés ci-dessus, seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 %, sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire, et ce indépendamment du coût de tous éventuels actes ou exploits d'huissier, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

4.6 IMPUTABILITÉ DES RÉGLEMENTS

Par dérogation aux articles 1253 à 1256 du Code civil, l'imputation des paiements des sommes impayées par le Preneur à leur échéance ou leur date d'exigibilité contractuelle sera effectuée selon les modalités suivantes :

- 1 - Frais de recouvrement et de procédure
- 2 - Intérêts conventionnels de retard découlant de l'article 4.4 du présent bail
- 3 - Montant de la clause pénale découlant de l'article 4.5 du présent bail
- 4 - Tout complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie
- 5 - Loyer, charges ou indemnité d'occupation

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présentes, une somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000 €) représentant quatre (4) mois de loyer hors taxes et hors charges à titre de dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à quatre mois de loyer hors taxes et hors charges en principal.

La compensation étant expressément prévue aux présentes, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter ou de reconstituer à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

Si le bail est résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

HL
NL

ARTICLE 6 - CHARGES, IMPÔTS ET TAXES, PRESTATIONS DIVERSES ET AUTRES CREANCES SUPPORTES PAR LE PRENEUR

6.1 CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'immeuble, aux parties communes ou aux équipements communs, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité de l'immeuble avec les normes administratives, faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés (pour autant que ces travaux de mise aux normes soient liés à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques.

Le Preneur remboursera donc au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toute nature afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués, selon l'inventaire ci-après :

Fonctionnement Immeuble	Copropriété	Les charges de copropriété afférentes aux locaux loués et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	ASL / AFUL	Le cas échéant, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.
	Assurances	Les primes des polices d'assurances souscrites pour l'immeuble et les locaux loués.
	Gestion	- Les honoraires de gestion locative, à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués ou de l'immeuble. - Les honoraires de gestion technique relatifs à la conservation, l'entretien et d'amélioration de l'immeuble ou des locaux loués, à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. - Les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant.
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'immeuble, et d'une façon générale, toute consommation de fluides quels qu'ils soient.
Entretien travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble.
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement, ainsi que les travaux de mise aux normes (pour autant que ces travaux de mise aux normes soient

		liés à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués) des parties communes ou à usage commun, et de tous équipements et installations communes tels qu'installations de levage, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., en ce compris ceux liés à la vétusté, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de Commerce. Toutefois, incomberont au Bailleur : - les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; - les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérifications réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes des parties communes ou à usage commun, sauf pour ce qui relève des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et de tous éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tels que, notamment, les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc.), à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des honoraires liés à leur réalisation.
	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la

44^c
17

		maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives.
	Equipements	Les frais de maintenance, de remplacement, en ce compris ceux liés à la vétusté, ou de mise aux normes des équipements de l'immeuble (pour autant que ces travaux de mise aux normes soient liés à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués), à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des honoraires liés à leur réalisation.
Elimination des déchets	Tri	Les frais de tri des déchets communs.
	Elimination	Les frais d'élimination des déchets communs.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des locaux loués ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires, tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, régional, national, européen ou autre incombant aux propriétaires et correspondant aux locaux loués, pour autant qu'elles ne soient pas exclues par des dispositions d'ordre public, notamment celles de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Cet inventaire de charges donnera lieu à un état récapitulatif, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, qui sera annuellement adressé par le Bailleur au Preneur, dans les conditions fixées par l'article R.145-36 du Code de commerce.

A cet égard, le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

6.2 **REGLEMENT ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Le règlement sera effectué au prorata de la surface locative ou des tantièmes des locaux loués, tels que ceux-ci découlent, le cas échéant, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, étant précisé que la surface locative ou les tantièmes sont établis en fonction de la surface exploitée, le Preneur ne supportant pas les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux surfaces vacantes de l'immeuble.

Le Bailleur se réserve la possibilité, ce qui est expressément accepté par le Preneur, d'apporter toutes modifications utiles à la répartition des charges (millièmes ou tantièmes affectés aux locaux loués), en cas de modifications des conditions de jouissance et d'exploitation d'autres locaux de l'immeuble, ou d'évolution des prestations fournies en fonction des modifications apportées aux agencements implantés dans ledit immeuble, le Bailleur s'obligeant en ce cas à en informer le Preneur.

7695

Le Bailleur informera le Preneur en cours de bail de toutes modifications éventuelles qui pourraient être apportées à la répartition des charges, impôts et taxes au titre du présent bail.

6.3 MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement des charges sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, selon une provision. Le montant de la provision est susceptible d'être réajusté chaque année par le Bailleur en prenant en considération le montant des charges de l'exercice précédent.

Le Bailleur pourra inclure dans la provision susvisée la quote-part des impôts et taxes stipulés ci-dessus ou l'appeler ponctuellement.

Il est précisé que le montant de la provision pour l'année civile 2016 est fixé à SEPT MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (7.500 € HT), incluant la provision sur taxe foncière.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement selon le décompte récapitulatif des dépenses réellement effectuées, établi par le Bailleur ou son représentant au titre de chaque exercice annuel.

En cas de départ du Preneur, après remise des clefs, la régularisation sera faite selon un décompte qui lui sera adressé. En cas de situation débitrice du Preneur, celle-ci sera payable à réception du décompte. Si elle est créditrice, celle-ci lui sera remboursée simultanément à l'envoi du décompte.

ARTICLE 7 - PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION

7.1 ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX

Par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil, le Preneur prendra les locaux loués en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état, en ce compris toutes interventions requises en vue de mettre les locaux loués en conformité avec leur destination contractuelle.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties à la date de la prise d'effet du présent bail. En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. A la demande de l'une ou l'autre des Parties, celui-ci pourra être établi par l'huissier mandaté à cet effet par le Bailleur, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Dans le cas où le Bailleur aurait invité le Preneur à cet état des lieux et que celui-ci, pour une raison quelconque, ne serait pas dressé et notamment si le Preneur s'abstenait d'y concourir, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparations.

Le Bailleur qui n'aura pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra pas invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

7.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX

Lors de la prise de possession des locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, de même que de toutes interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des locaux, soit de leurs performances environnementales, pour autant qu'elles

rk MS

soient liées à l'activité du Preneur exercée dans les locaux loués, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur.

Lors de la prise de possession des locaux, dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements s'avèrerait nécessaire – pour quelque raison que ce soit -, le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant de l'article 8. du présent bail.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur des autorisations administratives obtenues et à lui en communiquer copie, à première demande du Bailleur.

Enfin, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur pour quelque motif que ce soit.

7.3 GARNISSEMENT

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps de la bonne exécution des conditions des présentes.

7.4 OCCUPATION

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il se soumettra à toutes mesures d'ordre ou de propreté de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et s'engage notamment :

- à ne pas encombrer de manière quelconque, même temporairement, par tous objets de quelque nature que ce soit, les parties de l'immeuble communes avec les autres occupants.
- de n'avoir aucune machine ou agencement dont le bruit, l'odeur ou les trépidations et émanations troubleraient la paisible jouissance des autres locataires ou voisins.
- de n'avoir dans les locaux loués aucun dépôt de marchandises, ni aucune installation de nature à entraîner des dangers d'explosions ou de mauvaises odeurs.
- de veiller à la bonne tenue du personnel et de toute personne dont le Preneur peut être responsable à un titre quelconque, afin d'éviter les troubles de voisinage.
- de ne pas surcharger les planchers.

7.5 DROIT DE PREEMPTION

Par dérogation expresse à l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce, le Preneur renonce à tout droit de préemption en cas de cession des locaux loués ou de l'immeuble.

7.6 SOUS-LOCATION ET DOMICILIATION

La sous-location, totale ou partielle, dans les locaux loués est interdite.

96
11.5

Toute domiciliation dans les locaux loués est interdite.

7.7 CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et ce, sous réserve d'informer préalablement le Bailleur.

Le cédant, de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de leurs accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail, dans les conditions prévues à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce.

Par application de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant trois (3) ans à compter de la cession.

Dans les limites de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce, sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Sous les mêmes limites, la garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement, entre eux, du dépôt de garantie, étant précisé qu'en aucun cas, la cession ne pourra être la cause du remboursement par le Bailleur dudit dépôt de garantie.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte de la cession ou de l'apport. Une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis dans un délai de quinze jours, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre exécutoire, le Bailleur renonçant expressément à exiger la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

En aucun cas, le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport, s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

Lors de la cession, un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des locaux loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le cessionnaire et le cédant.

7.8 MODIFICATION JURIDIQUE

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les deux (2) mois de la modification intervenue, toute information le concernant et susceptible comme telle de faire l'objet des publications légales requises à cet effet selon la législation en vigueur, et notamment toutes modifications au registre du commerce et des sociétés.

ML/S

Il s'engage également à informer le Bailleur, dans les mêmes formes et délais, de toute fusion, d'apport partiel d'actif, de scission ou de transmission universelle de son patrimoine, en lui faisant parvenir toutes pièces justificatives et en particulier, les modifications apportées à l'immatriculation de la ou des sociétés concernées au registre du commerce.

En cas de modification substantielle de son actionnariat (c'est à dire portant sur plus de 30 % du capital social par rapport à celui indiqué lors de la prise d'effet des présentes), le Preneur s'engage à en avvertir le Bailleur dans le mois de l'événement, par courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 8 - TRAVAUX DU PRENEUR

8.1 TRAVAUX PORTANT SUR LE GROS ŒUVRE OU LES PARTIES COMMUNES

Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de planchers, ni travaux portant sur le gros-œuvre des locaux loués ou de l'immeuble, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, ni travaux affectant les parties communes, les installations techniques de l'immeuble, ses performances environnementales ou son aspect extérieur, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, et le cas échéant, du Syndicat des Copropriétaires, auquel les devis, descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Dans l'hypothèse où le Bailleur approuverait les travaux projetés par le Preneur et où ceux-ci requerraient une autorisation préalable du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, le Bailleur s'oblige (i) à solliciter du Syndic la mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale des résolutions correspondantes ou, en cas d'urgence ou sur demande expresse du Preneur, la convocation d'une Assemblée générale spéciale (dans ce cas, aux frais du Preneur), (ii) à faire suivre au Syndic tous documents transmis par le Preneur à joindre à la convocation dans les délais requis et (iii) lors de l'Assemblée générale, à voter pour les résolutions portant sur les travaux projetés par le Preneur.

Ces travaux devront au surplus, s'il y a lieu, être réalisés en parfaite conformité avec le règlement de copropriété de l'immeuble.

Enfin, ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le ~~cadre de l'exécution de tout chantier de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre~~ des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés,

Les honoraires de l'architecte du Bailleur pour cette mission et pour tous avis relativement à des travaux du Preneur portant sur le gros-œuvre ou affectant les parties communes, étant pris en charge intégralement par le Preneur.

91.5
PL

- respect de la législation relative au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité, et aux Etablissements Recevant du Public, à la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement.

Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans les délais convenus et les réaliser dans le respect de l'annexe environnementale, si elle existe.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux, qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur et tout tiers, de tous dommages, de quelque nature qu'ils soient, qui trouveraient leur cause dans l'exécution desdits travaux.

8.2 AUTRES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement des locaux loués seront exécutés par le Preneur à ses frais, après obtention de l'accord du Bailleur, de l'Assemblée générale des copropriétaires, si cet accord est requis, et des autorisations administratives éventuellement requises, et dans les conditions indiquées dans le devis descriptif et estimatif qu'il devra faire établir et communiquer au Bailleur ; étant précisé, en revanche, que le Preneur pourra librement réaliser tous travaux de décoration dans les locaux loués, tant à son entrée dans les locaux loués que pendant toute la durée du bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur approuverait les travaux projetés par le Preneur et où ceux-ci requerraient une autorisation préalable du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, le Bailleur s'oblige (i) à solliciter du Syndic la mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale des résolutions correspondantes ou, en cas d'urgence ou sur demande expresse du Preneur, la convocation d'une Assemblée générale spéciale (dans ce cas, aux frais du Preneur), (ii) à faire suivre au Syndic tous documents transmis par le Preneur à joindre à la convocation dans les délais requis et (iii) lors de l'Assemblée générale, à voter pour les résolutions portant sur les travaux projetés par le Preneur.

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin (i) qu'il vérifie sa conformité au règlement de copropriété, si l'immeuble est soumis à de tels régimes ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble, (ii) et qu'il puisse donner ou non son autorisation.

Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans les délais convenus et les réaliser dans le respect de l'annexe environnementale, si elle existe.

L'autorisation éventuelle du Bailleur pour la réalisation des travaux prévus au présent article n'implique aucun engagement de responsabilité de sa part ; en conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Il est ici précisé que l'autorisation donnée, le cas échéant, par le Bailleur sera une autorisation de principe et qu'en aucun cas, le Bailleur ne garantit la faisabilité des travaux projetés, ni les diverses conséquences qui peuvent en découler.

PC H.C.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation applicable ou à venir, seront, sauf clause contraire prévue aux présentes, intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur de ce chef, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur assumera donc seul l'entière responsabilité pouvant résulter de l'exécution de ces travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions prévues dans le présent bail.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les locaux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

8.3 SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

8.3.1. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions et surélévations quelconques (y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles) et, le cas échéant, les travaux imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les locaux qu'en cours de bail, deviendront, par voie d'accession, à la fin de chacun des baux successifs a ou avant cette date si le bail est résilié de manière anticipée, la propriété du Bailleur sans indemnité.

Le Bailleur pourra néanmoins exiger, au départ du Preneur, la remise des locaux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur et même pour ceux qui auraient pu faire accession à ce dernier à l'occasion d'un précédent renouvellement. Par dérogation à ce qui précède, les travaux autorisés du Preneur par le Bailleur lors de l'entrée dans les lieux aux termes du présent bail ne pourront donner lieu à une quelconque demande de remise en état initial de la part du Bailleur.

L'état primitif des locaux s'entend de celui mentionné à l'état des lieux dressé à l'entrée en jouissance du Preneur, et résultant, le cas échéant, du plan qui y serait annexé. En cas de cession ou de mutation à titre gratuit du droit au bail, cet état des lieux correspond à celui dressé avec le preneur initial ayant conclu le bail et non à celui dressé entre le Bailleur et le cessionnaire ou le bénéficiaire du droit au bail lors de son entrée dans les lieux.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

8.3.2. En tout état de cause, le Preneur supportera les charges liées aux améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des locaux, et ce quand bien même celles-ci auraient fait accession au Bailleur.

Ainsi, le Preneur devra supporter les coûts résultant des vices, malfaçons, défauts de conformité aux normes légales qui pourraient affecter les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Le Preneur devra également supporter les frais d'entretien et éventuellement de mise aux normes des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des locaux. Il veillera à ce que ceux-ci soient, lors de leur réalisation et à tout moment par la suite, en conformité avec les exigences de la réglementation thermique.

PL 41.5

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute réclamation de tiers ou voisin au titre des améliorations, adjonctions constructions et surélévations réalisées par lui.

8.4 INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le Preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations administratives requises à cet effet, ainsi le cas échéant que l'accord du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le Bailleur approuverait les installations extérieures projetées par le Preneur et où celles-ci requerraient une autorisation préalable du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, le Bailleur s'oblige (i) à solliciter du Syndic la mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale des résolutions correspondantes ou, en cas d'urgence ou sur demande expresse du Preneur, la convocation d'une Assemblée générale spéciale (dans ce cas, aux frais du Preneur), (ii) à faire suivre au Syndic tous documents transmis par le Preneur à joindre à la convocation dans les délais requis et (iii) lors de l'Assemblée générale, à voter pour les résolutions portant sur les installations extérieures projetées par le Preneur.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en parfait état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident ; il s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et les locaux remis en leur état d'origine, sauf autre accord des Parties.

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes découlant de ces installations.

8.5 ENSEIGNE

Le Preneur ne pourra installer une enseigne extérieure (lumineuse ou non) qu'après accord écrit du Bailleur, et si nécessaire, du Syndic, de l'Assemblée générale des copropriétaires, auxquels devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté.

Dans l'hypothèse où le Bailleur approuverait le projet d'enseigne du Preneur et où celui-ci requerrait une autorisation préalable du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, le Bailleur s'oblige (i) à solliciter du Syndic la mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale des résolutions correspondantes ou, en cas d'urgence ou sur demande expresse du Preneur, la convocation d'une Assemblée générale spéciale (dans ce cas, aux frais du Preneur), (ii) à faire suivre au Syndic tous documents transmis par le Preneur à joindre à la convocation dans les délais requis et (iii) lors de l'Assemblée générale, à voter pour les résolutions portant sur le projet d'enseigne du Preneur.

En cas de refus d'autorisation du Syndic ou de l'Assemblée générale des copropriétaires, sous réserve de ce qui figure à l'alinéa précédent, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce, pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises, de même que du règlement de toutes redevances dues à cet effet.

Il veillera à ce que l'enseigne soit toujours solidement maintenue et demeurera seul responsable des accidents que cette implantation pourrait occasionner.

nc H.S.

Toute modification de l'implantation de l'enseigne existante, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le Preneur s'engage à ce que, lors de son départ, l'enseigne soit démontée et les locaux remis en leur état d'origine.

8.6 TRAVAUX LORS DE L'ENTREE DU PRENEUR DANS LES LIEUX

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser les travaux d'aménagement, d'installations extérieures et d'enseigne, tels qu'ils figurent sur le descriptif technique en Annexe 1 ; étant précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur ne préjuge pas des autorisations de l'Assemblée générale des copropriétaires et des autorisations administratives nécessaires, dont le Preneur déclare faire son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

A titre de condition essentielle du présent bail, le Preneur s'engage à faire procéder à l'installation d'un système de climatisation, aux frais du Preneur et sous sa responsabilité, selon la seule section A du devis de la société Climatelec en Annexe 2.

Par suite, le Bailleur s'oblige à demander au Syndic, sans délai, dès la conclusion du présent bail, la convocation d'une Assemblée générale spéciale des copropriétaires, afin de faire approuver les travaux suivants, affectant les parties communes de l'immeuble et à fournir audit Syndic, en vue de cette convocation, l'ensemble des documents nécessaires (descriptif et plans), qui seront fournis par le Preneur à la demande du Bailleur, après consultation du Syndic pour :

- L'installation d'un système de climatisation (dans l'hypothèse où l'installation prévue nécessiterait la modification des extractions et raccordements existants dans les locaux loués) ;
- La modification des toilettes en sous-sol, avec l'adjonction d'un lavabo et la création d'un extracteur d'air (sur la rue) en remplacement du ventilateur existant ;
- L'amélioration du système d'aération du sous-sol afin de réduire l'humidité.

Au titre des résolutions correspondantes, le Bailleur s'oblige à approuver les travaux projetés et se porte fort de l'approbation de ces travaux par Madame Ulfane.

Les frais relatifs à cette Assemblée générale spéciale des copropriétaires seront supportés par le Preneur.

Il est précisé que le projet d'enseigne « Designers Guild » en façade et installations extérieures (au-dessus et sur les baies vitrées, ainsi que la porte d'entrée), selon Annexe 1, a été approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2016, en résolution n°19 (Annexe 8).

ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LIEUX LOUES PAR LE PRENEUR **TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS DIVERSES**

9.1 ENTRETIEN - REPARATIONS - CONFORMITE

a/ Le Preneur devra tenir les locaux loués, et leurs équipements en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, y compris celles pouvant résulter de l'usage et de la vétusté, d'un vice caché et de la force majeure, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

AL MC

Le Preneur devra notamment assurer, à ses frais et sous sa responsabilité, en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables (pour autant que cette conformité aux normes soit liée à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués), pendant toute la durée du bail, sa reconduction ou ses renouvellements, l'entretien et la réparation de toutes fermetures, portes, vitrages, serrurerie générale, sols, canalisations, robinetterie, et de l'ensemble des installations et équipements spécifiques, tels que notamment les installations électriques ou téléphoniques, câblage informatique, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires, les énonciations ci-dessus étant indicatives seulement et non limitatives. A cette fin, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance, en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations, et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur devra également entretenir, réparer ou remplacer à ses frais et sous sa responsabilité, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des locaux loués (mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de commerce), et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

De manière générale, le Preneur devra procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, à toute réparation ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, sauf clause contraire prévue aux présentes.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tout contrat de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les locaux loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

b/ Le Preneur sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra enfin informer sans délai le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

Le Bailleur ne conserve que la charge des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.

c/ Que ce soit en cours de bail comme de ses renouvellements éventuels, le Preneur devra se conformer, à ses frais, scrupuleusement à toutes dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du présent bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, y compris la réglementation thermique, à raison de l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués. En outre, le Preneur réalisera, à ses frais et sous sa responsabilité, mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de commerce, les travaux de mise en conformité des locaux et de leurs équipements, liés à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués, avec toutes dispositions législatives ou réglementaires, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché par quiconque à ce sujet.

17/15

d/ Le Bailleur se réserve la possibilité de visiter les locaux loués sous réserve d'un délai de prévenance de 2 jours, en présence d'un représentant du Preneur, pour constater l'état d'entretien des locaux. Toutefois, la visite des locaux par le Bailleur pourra se faire sans limite de délai en cas d'urgence, mais toujours en présence d'un représentant du Preneur.

9.2 TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR, DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU LA VOIE PUBLIQUE

Le Preneur souffrira, sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations, de même que tous travaux qui devraient être exécutés dans les locaux ou l'immeuble, notamment pour en améliorer les performances environnementales, à sa propre initiative, à l'initiative du Bailleur ou de voisins ou de tiers, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux.

Toutefois, Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de limiter la gêne à l'accès et à la visibilité des locaux loués et enseignes du Preneur, qui pourrait être occasionnée par les travaux.

Le Preneur souffrira dans les mêmes conditions des travaux effectués sur les immeubles voisins ou sur la voie publique, sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur pour quelque cause que ce soit.

En outre, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra, de même, souffrir, sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des parties et éléments à usage commun de l'immeuble, que le Bailleur se réserve d'effectuer, ceci sans recours contre ce dernier.

Le Preneur devra en tout état de cause laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, en procédant à ses frais sans délai au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobilier ou matériels, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par tous travaux du Bailleur y compris notamment lors de l'exécution du ravalement ou lors des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

9.3 VISITE DES LIEUX EN CAS DE CONGE

Dès qu'un congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent bail, ou encore en cas de mise en vente des locaux loués, le Preneur devra les laisser visiter par les candidats accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable. De plus, il devra laisser apposer des écriteaux, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS

10.1 INTERRUPTION / SUPPRESSION DES PRESTATIONS

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, ni rechercher la responsabilité du Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs respectifs, en cas d'interruption, d'irrégularité, ou de suppression dans le service de la distribution d'eau, de l'électricité, du téléphone, de tout système automatique et système informatique dépendant de l'immeuble, de la climatisation, de la ventilation, ou de tous autres services afférents à l'immeuble, sauf faute avérée du Bailleur.

PLC

10.2 RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS

Le Preneur renonce expressément, sauf faute avérée du Bailleur :

- à solliciter une indemnité ou diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau, de rupture de conduites, pour quelque cause que ce soit, à rechercher la responsabilité du Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs respectifs, pour trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vol ou de détournement dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou visiteurs pourraient être victimes dans les locaux loués ou dans l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou ponctuel de son activité pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle :

- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le Bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.
- de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant directement contre leurs auteurs (voisins ou tiers), sans recours à l'encontre du Bailleur.

10.3 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur ; il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les locaux loués auprès de la partie expropriante.

10.4 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux loués seraient détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, et si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que le bail se poursuivrait sans possibilité de résiliation de la part du Preneur. Le Bailleur s'engage toutefois à réaliser les travaux de reconstruction dans un délai de trois ans. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport à la surface des locaux loués.

Toutefois, le Preneur pourra demander la résiliation du bail si les locaux loués étaient détruits à 50 % de la surface totale.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

PL
P.S.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

11.1 ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur a souscrit pour l'immeuble et/ou les locaux loués, auprès d'une compagnie notoirement solvable, des polices d'assurances contre notamment les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, perte de loyers. Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Les Parties conviennent que les franchises éventuellement applicables resteront à la charge du Preneur.

11.2 ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur devra faire assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements, ainsi que les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, même s'ils sont immeubles par destination ainsi que sa perte d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les locaux loués.

En cas de sinistre, si le Preneur estime insuffisantes les sommes qu'il aura perçues au titre de sa police « Perte d'Exploitation », il s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui dans les locaux ou de son exploitation.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation, faisant le cas échéant mention des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, émise par son assureur et ce, pour la première fois, avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque. Si l'activité exercée par le Preneur ou le changement des conditions d'exploitation entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou autres locataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

De même, si les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par le Preneur devaient entraîner des surprimes d'assurance pour le Bailleur, le Preneur s'engage à en supporter le coût.

1299.5

De convention expresse, le présent bail vaut délégation et transport au profit du Bailleur de l'indemnité qui serait due au Preneur en cas de sinistre et ce, à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le Propriétaire.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du Bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des locaux loués.

En outre, au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les locaux loués dans les conditions définies par l'article 8, il devra contracter les assurances requises à cet effet et notamment une garantie Responsabilité Civile du fait des travaux et des garanties Décennale, de Bon fonctionnement, de Dommages Immatériels, de Dommages aux Existants en conformité avec la législation en vigueur.

11.3 SINISTRE

Le Preneur devra informer, dans les 48 heures de sa connaissance de l'événement, le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc, tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration des sinistres auprès des assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre, quels que soient sa date de survenance et sa gravité apparente.

ARTICLE 12 - LIBÉRATION DES LIEUX

12.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR

Quelle que soit la cause du délaissement des locaux loués par le Preneur, il lui incombe de les restituer en très bon état d'entretien, de réparations, et de conformité de toute nature (mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de commerce), selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Il en sera de même de tous aménagements ou embellissements visés par l'article 8 du bail, sauf à ce que le Bailleur ne préfère la restitution des locaux dans leur état primitif ainsi qu'il est dit à l'article 8.3.

12.2 VISITE PRELIMINAIRE

Au plus tard deux (2) mois avant la date de départ du Preneur, il sera procédé à une visite contradictoire des locaux en présence de tout technicien ou gestionnaire mandaté par les deux Parties : à défaut de pouvoir convenir d'une date arrêtée d'un commun accord, le Bailleur informera le Preneur des dates et heures auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des locaux, avec un délai de prévenance minimal de deux (2) jours ; ladite visite se tenant en présence d'un représentant du Preneur.

A cette occasion, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le Preneur, de même que toutes pièces justificatives de travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux dernières années devront être communiquées au Bailleur ou à ses représentants.

4/5
AL

A l'issue de cette visite, le Bailleur transmettra un état des réparations à exécuter par le Preneur, ainsi que la liste des travaux de remise en l'état primitif qu'il requiert et des reprises consécutives aux enlèvements, sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'état des lieux dressé lors de la restitution des locaux.

Le Preneur disposera d'un délai de quinze (15) jours pour faire valoir ses observations et éventuelles contestations sur ce chiffrage et fournir des chiffrages alternatifs, sur la base de devis.

Le Preneur s'engage à restituer les locaux après complète réalisation des réparations, travaux et reprises ainsi définis.

Le Preneur devra payer, *prorata temporis*, une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant du dernier loyer contractuel journalier, augmenté de 50 %, pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux, si ces derniers devaient se poursuivre au-delà de la date d'effet du congé.

12.3 ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties en deux exemplaires signés et paraphés par chacune d'entre elles, et ce à la date de la restitution des locaux.

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, ce constat pourra être établi par un huissier mandaté à cet effet par le Bailleur, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur: dans ce dernier cas, le constat sera notifié au Preneur selon la domiciliation qu'il aura communiquée lors de la restitution des locaux par les soins de l'huissier, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ne se présentait pas à la date à laquelle il aura été ainsi convoqué par le Bailleur, l'état des lieux dressé par ce dernier sera réputé contradictoire.

12.4 TRAVAUX DE REPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ETAT

Après avoir repris possession des locaux et compte tenu des réserves formulées dans l'état des lieux visé à l'article 12.3 ci-avant, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette notification, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître-d'œuvre, le cas échéant.

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de réserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des locaux de ce fait.

En outre, si soit en raison d'une contestation du Preneur qui se révélerait injustifiée, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités ci-dessus prévues, les locaux se trouvent immobilisés au-delà de la date de libération prévue (date d'effet du congé ou de la résiliation), une indemnité journalière d'un montant égal au loyer contractuel journalier exigible à l'expiration du bail majoré de 50 % outre, *prorata temporis*, toutes charges et taxes découlant du présent bail sera due, *prorata temporis*, par le Preneur.

ARTICLE 13 - MODIFICATIONS – TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit. Cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du Bailleur, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE 14 - DECLARATION

Le Preneur atteste qu'il dispose de la capacité requise en vue de contracter le présent bail et déclare :

- qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de commerce dans cette hypothèse ;
- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de ses biens,
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Le Bailleur atteste qu'il dispose de la capacité requise en vue de contracter le présent bail et déclare :

- qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de commerce dans cette hypothèse ;
- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de ses biens.

ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris les charges et prestations), de tout complément de loyers ou rappel des charges, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après un commandement de payer ou une sommation d'avoir à se conformer aux clauses du bail, demeurés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Tous frais de mise en demeure ou de procédure seront à la charge du Preneur.

MC H.S.

A compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au Bailleur, l'indemnité d'occupation due, *pro rata temporis*, jusqu'à libération des locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 %, outre les charges et taxes.

La résiliation du bail s'appliquera sans que le Bailleur ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des paiements ultérieurs puissent arrêter les effets de cette clause.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, constatant l'acquisition de la clause résolutoire pour obtenir l'expulsion des locaux loués.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des locaux par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause, et ce sans préjudice de ses droits au paiement de tous loyers courus ou à échoir jusqu'à la date d'acquisition de la clause résolutoire, de l'indemnité d'occupation due ultérieurement selon les modalités ci-dessus prévues, de même que du coût des réparations à charge du Preneur et sous réserve de tous autres dus, droits et actions.

ARTICLE 16 - ENVIRONNEMENT ET SECURITE

16.1 AMIANTE

Le Bailleur déclare qu'il a fait procéder à l'ensemble des investigations requises par les dispositions législatives ou réglementaires et tient à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives, notamment dans le cas où la communication de celles-ci serait requise dans le cadre des travaux d'aménagement que celui entendrait réaliser dans les locaux loués.

Un diagnostic amiante, annexé aux présentes, a été établi duquel il ressort qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante (**Annexe 3**).

16.2 ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

En application des dispositions des articles L 125-5, R. 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement concernant l'information du nouveau locataire sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques, le Bailleur a remis à la signature des présentes au Preneur, qui le reconnaît, l'état des risques comportant les indications requises au titre de l'immeuble où se trouvent implantés les locaux loués (**Annexe 5**).

Le Bailleur déclare en outre que les locaux n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

16.3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

D'autre part, est également annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu à l'article L 134.1 du Code de la construction et de l'habitation. Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de ce document (**Annexe 4**).

PC M.S.

ARTICLE 17 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement de copropriété de l'immeuble ; il reconnaît en outre qu'un exemplaire de ce document lui a été remis.

Ce document a valeur contractuelle au même titre que le présent bail.

En conséquence, le Preneur s'engage à en respecter toutes ses dispositions ainsi que ses éventuelles modifications.

ARTICLE 18 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais et honoraires des présentes de même que tous droits d'enregistrement, tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion de l'exécution du présent bail et de ses suites ou de son enregistrement, seront à la charge de la partie qui les a engagés.

ARTICLE 19 - ÉLECTION DE DOMICILE

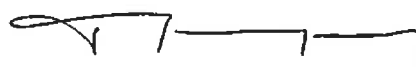
Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son siège social sus-indiqué,
- Le Preneur dans les locaux loués.

Fait à Paris
Le 20 juillet 2016
En 2 exemplaires



LE BAILLEUR



LE PRENEUR

Annexes :

- Annexe 1 : Projet de travaux du Preneur (descriptif et plans) ;
- Annexe 2 : Devis d'installation d'un système de climatisation ;
- Annexe 3 : Diagnostic technique amiante ;
- Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique ;
- Annexe 5 : ERNMT ;
- Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ;
- Annexe 7 : Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur ;
- Annexe 8 : Procès-verbal d'Assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2016 ;
- Annexe 9 : Pouvoir du représentant du Bailleur ;
- Annexe 10 : Pouvoir du représentant du Preneur ;
- Annexe 11 : Plans des locaux loués.

AVENANT N°1

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société 14 PLACE DES VICTOIRES, société civile immobilière au capital de 1.000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 442 086 336, dont le siège social est situé 4, rue du Vide Gousset à Paris (75002), représentée par Monsieur Max Ulfane, en sa qualité de gérant en exercice, lui-même représenté par Madame Majorie Lefret, dûment habilitée aux fins des présentes, en vertu d'un pouvoir figurant en Annexe 1,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

ET :

La société DESIGNERS GUILD SARL, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 397 934 183 et dont le siège social est situé 4, rue Vide-Gousset à Paris (75002), représentée par Monsieur Simon Jeffreys, en sa qualité de gérant en exercice, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »,

EXPOSE

Suivant acte sous seing privé en date du 20 juillet 2016 (le « Bail »), le Bailleur a donné à bail au Preneur des locaux commerciaux situés 4, rue du Vide Gousset à Paris (75002), d'une surface d'environ 140 m² (environ 90 m² de surface de vente en rez-de-chaussée et environ 50 m² de réserve commerciale en sous-sol, reliés par un escalier privé de liaison).

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif d'exposition, notamment, sous la forme de « show-room » (salon d'exposition), et de vente de mobiliers, tissus, papiers peints, peintures, objets de décoration et équipements de la maison sous la marque Designers Guild ou sous d'autres marques.

Ce Bail a été consenti pour une période de 9 années entières et consécutives à compter du 20 juillet 2016.

Postérieurement à la signature du Bail, les Parties ont constaté que par suite d'une erreur matérielle, le bail prévoit que la première indexation interviendra le 20 juillet 2018 au lieu du 20 juillet 2019.

Le présent avenant a pour objet de rectifier cette erreur matérielle.

IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE

Les Parties conviennent d'un commun accord de supprimer le premier paragraphe de l'article 4.3 du Bail et de le remplacer comme suit :

« Le loyer de base sera de plein droit et sans formalité préalable, indexé sur la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à compter du 20 juillet 2019, puis chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. »

ARTICLE 2 : PORTEE DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant prend effet rétroactivement à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Les Parties conviennent d'un commun accord que l'ensemble des autres clauses et conditions du Bail restent inchangées et conservent leur plein effet entre les Parties.

ARTICLE 3 - ÉLECTION DE DOMICILE

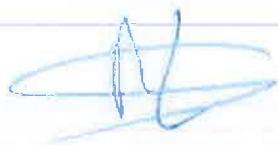
Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à Paris

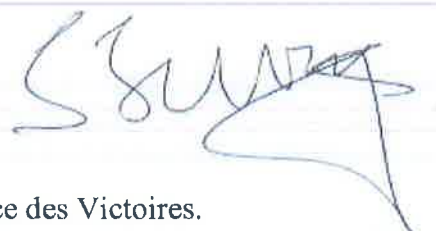
Le 12/10/2017

En deux (2) exemplaires originaux,

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



Annexe 1 : pouvoir du représentant de la SCI 14 Place des Victoires.