

BAIL COMMERCIAL

*Soumis au statut des baux commerciaux
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce modifiés par la Loi du 18 juin 2014)*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Cabinet DESLANDES S.A.S., au Capital de 1 000 000 €, dont le siège social est à PARIS (75016) 64, Rue du Ranelagh,
Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 353 337 157,
Titulaire de la Carte Professionnelle n°G 3286 délivrée par la Préfecture de Police de PARIS,
Garantie par la Banque CEGC (SOCAMAB) à hauteur de 18 000 000 €,
Dont la responsabilité Civile Professionnelle est assurée auprès de AXA ASSURANCES sous le numéro de contrat 749784304.

Représenté par son Président, Monsieur Bernard MAUBERT,
Lui-même représenté par Flora PEZZI, dûment habilitée aux fins des présentes,

**Agissant en qualité de mandataire de : Madame JUMEL Marie-Thérèse
Domicille au Cabinet DESLANDES : 64, Rue du Ranelagh 75016 PARIS.**

Ci-après dénommé « le Bailleur »

D'une part.

ET :

La Société MENDES S.A.S.U., au Capital de 1.000 €, dont le siège social est à PARIS (75018) 31, Rue Simart,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro
Représentée par son Président, Monsieur HABICHI Boualem, né le 09/10/1979 à BENI-MENDES, BOGHNI
(ALGERIE), de nationalité Algérienne
Demeurant : Bât E2 - 7, Rue Frédéric Brunet 75017 PARIS.

Ci-après dénommé « le Preneur »

D'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur ci-dessus nommé,
Donne à bail à loyer à titre commercial dans le cadre des dispositions soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce,

Au Preneur qui accepte.

Les lieux ci-après désignés :

TP HB

ARTICLE 1^{er} - DESIGNATION DES BIENS :

Dans un immeuble sis à PARIS 75018, un local commercial situé 31, Rue Simart, au rez-de-chaussée du porche de l'entrée de l'immeuble composé de :

- **LOT 2 :**
- Une boutique avec vitrine et une arrière-boutique d'une surface utile de 30,10 m2.

- **LOT 35 :**
- Au sous-sol : Une cave d'une surface de 17,28 m2.

Tels au surplus que les lieux existents, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les lieux loués ont une affectation à usage de boutique pour l'activité de :

- **COIFFURE – INSTITUT DE BEAUTE - ONGLERIE**

Sans qu'il puisse en faire un autre usage même temporairement.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Le Bailleur se réserve quant à lui le droit de louer tous autres locaux du même immeuble pour toutes activités semblables ou similaires à celles du Preneur.

ARTICE 3 - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives ;

- qui commenceront à courir le **17 DECEMBRE 2014**
- pour se terminer le **16 DECEMBRE 2023**

Le Preneur a la faculté de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou

TP

HB

dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L. 313-1 et suivants et L. 313-4 du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Par dérogation des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, le Preneur ne pourra faire signifier une demande de renouvellement qu'au Bailleur lui-même ou, s'ils sont plusieurs, qu'à chacun des Bailleurs.

JOUISSANCE DES LOCAUX :

L'entrée en jouissance est fixée au 1

Le Preneur ne pourra se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière. Notamment, le Preneur s'oblige à respecter et exécuter les clauses suivantes sous peine de résiliation :

GARNISSEMENT – EXPLOITATION COMMERCIALE

1. Pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, le Preneur maintiendra les Lieux Loués à l'usage prévu à l'article 2 sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément les Lieux Loués à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activité, si ce n'est dans les conditions prévues par le Code de Commerce.
2. Le Preneur garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, de meubles, matériels, marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail.
3. Le Preneur exercera son activité de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle.
4. Le Preneur n'embarrassera par aucun matériel, marchandises ou d'une manière quelconque les parties communes de l'immeuble.

Il ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

5. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Lieux Loués et dans les parties communes de l'immeuble dont ils dépendent des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.
6. Le Preneur ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.
7. Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, marchandises, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle ; notamment, le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire.
8. Le Preneur n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux ; il n'utilisera également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GSM, WAP, GPRS et UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil *bluetooth* ou *wi-fi*, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage ; il veillera particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisé par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de l'immeuble.

TP HB

9. Le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter l'introduction d'animaux nuisibles ; le Preneur déclarera en mairie et en informera conjointement le Bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en aura connaissance.
10. Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
11. Le Preneur se conformera au Règlement de Copropriété de l'immeuble ou au règlement intérieur qu'il reconnaît avoir reçu dès avant ce jour.

CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR - DECES

12. Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte d'huissier de justice par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.
13. Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment et de manière non limitative, fusion, transformation, modification dans la détention du capital ou dans la direction.

VISITE

14. Le Bailleur aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet du présent Bail, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier du bon entretien des Lieux Loués et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge.
15. Dans les cas prévus à l'article 3 « DUREE », le Bailleur aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les Lieux Loués objet du présent Bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire. Il en ira de même en cas de vente de l'immeuble.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

16. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les lieux ; le Preneur fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
17. Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur et au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les Lieux Loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

ENTRETIEN - TRAVAUX

18. Le Preneur prendra les lieux, objet du présent Bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger à aucun moment du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Un état des lieux sera effectué par le Preneur au moment de l'entrée dans les locaux et à ses frais.

RP HB

19. Le Preneur fera son affaire personnelle du respect de toutes obligations légales, lui incombant ou incombant au Bailleur, notamment recherche d'amiante et travaux nécessaires, ainsi plus généralement que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le Bailleur ni garantie de ce dernier.
20. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.
21. Le Preneur jouira des Lieux Loués en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives, veillera à l'entretien complet de la devanture et en assurera le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire et en tout cas au moins tous les trois ans, veillera à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection ou au remplacement des toitures ou châssis vitrés et des verrières et effectuera en outre pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble y compris les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil, à l'exclusion du ravalement de l'immeuble et de travaux de réfection totale de la toiture de l'immeuble.
22. Il prendra à sa charge toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.
23. Il prendra à sa charge et effectuera à ses frais tous travaux, modifications ou aménagements, actuels ou futurs, prescrits, préconisés ou ordonnés par les autorités administratives ou résultant des textes en vigueur, il effectuera les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ou imposés par le Code du travail.
24. Il prendra à sa charge les travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire au titre de quelque réglementation que ce soit.
25. Pour le cas où il apparaîtrait que les travaux de mise en conformité au regard des normes obligatoires ou aux prescriptions administratives de toute nature seraient impossibles à réaliser dans les Lieux Loués, soit techniquement, soit à raison d'une impossibilité juridique définie, telle que le défaut d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, le présent Bail pourra être résilié à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties sans que soient remises en cause les sommes engagées, reçues ou payées antérieurement à la résiliation.
26. Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, et procéder à ses frais à la mise en conformité avec lesdits règlements.
27. Les travaux seront soumis à l'accord et au contrôle du Bailleur et seront effectués, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur.
28. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat, et de leur utilisation incombe au Preneur.
29. Le Bailleur ne garantit pas le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les locaux. Il appartient au Preneur de s'en informer et de procéder, s'il y a lieu, et à ses frais à tous travaux nécessaires ou utiles à cet effet sous réserve de respecter les dispositions du présent Bail relatives à l'exécution des travaux.
30. Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du Bail, si ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité des dits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

TP HB

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat et ses renouvellements éventuels, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leur aménagement contre les risques d'incendie et de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent Bail. Cependant, les vérifications initiées par le Bailleur et qui ne révéleraient pas d'irrégularité, incomberaient au Bailleur.

31. Le Preneur fera ramoner les cheminées s'il y a lieu à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; il devra également nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les Lieux Loués qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.
32. Le Preneur ne pourra faire, dans les Lieux Loués, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution, démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur

Le Preneur ne fera pas supporter aux planchers de charges excessives.

33. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le Preneur deviendront à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité, ce dernier pouvant néanmoins exiger que les Lieux Loués soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance.
34. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les Lieux Loués de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur ou la copropriété jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure et même en cas d'impossibilité totale pour le Preneur d'exploiter.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible.

35. Si dans le cas d'installation de chauffage ou d'ascenseur les locaux annexes étaient indispensables, le Preneur s'engage à les mettre à la disposition du Bailleur moyennant une simple diminution du loyer proportionnelle à l'importance des parties reprises.

ENSEIGNE – PLAQUES

36. Le Preneur ne pourra apposer aucune plaque ou enseigne sur les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des Lieux Loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ; toutes demande d'autorisation du Preneur à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

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

TP HB

CHARGES

37. Le Preneur acquittera ses contributions personnelles telles que la contribution économique territoriale et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres auxquelles un Preneur est ordinairement tenu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet et justifiera du paiement à toute réquisition.
38. Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, tous les impôts et taxes, de caractère foncier ou autre, présents ou futurs, à la charge des propriétaires ou de l'immeuble, en ce compris la contribution économique territoriale qu'il doit lui-même acquitter, le coût des contrats d'assurance de l'immeuble ainsi que l'ensemble des charges de copropriété et les honoraires de gestion.
39. Le Preneur remboursera au Bailleur, à moins qu'il ne traite directement avec eux, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés. Il fera poser les compteurs à ses frais s'il y a lieu.

Les locaux faisant l'objet du présent Bail bénéficiant, en ce qui concerne l'achat d'électricité et/ou de gaz des tarifs réglementés, le Bailleur fait interdiction au Preneur d'exercer l'option d'éligibilité aux tarifs de marché.

40. Le Preneur acquittera, en même temps que le loyer, s'il y a lieu, la taxe annuelle sur les surfaces commerciales, de stockage, de bureau et de stationnement en Ile-De-France, si la présente location y est soumise et plus généralement tous autres impôts ou taxes présents ou à venir.
41. Ces charges seront payées au moyen d'une provision, en même temps que chaque échéance de loyer et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble. Pour la première échéance, la provision est fixée à **80,00 Euros (QUATRE VINGT EUROS)** par mois.
42. En conclusion, il est expressément convenu que le loyer ci-après fixé, perçu par le Bailleur doit être net de toutes charges, tous les accessoires de quelque nature qu'ils soient étant à la charge du Preneur, sauf ce qui est dit au point 21, ENTRETIEN – TRAVAUX.

CESSION – SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS

43. Le Preneur ne pourra sous-louer les Lieux Loués, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail ou les droits qui en découlent ni procéder à un partage ou une mutation quelconque, même après congé, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du Bailleur quant à la personne du cessionnaire et sans préjudice du droit de préemption stipulé ci-après, qu'en totalité et à l'acquéreur de son bail considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas garant et répondant solidairement tenus avec le cédant et entre eux quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent Bail pendant trois ans à compter de la date de cession du Bail.

Le Bailleur devra être dûment appelé au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie du projet d'acte de cession, à la signature de l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager envers lui et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent Bail.

Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

La cession devra alors intervenir dans le mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi cette préemption serait réputée non avenue.

A défaut de réponse dans le délai prévu, le Bailleur sera considéré comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

R HB

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent Bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du Code Civil.

Un procès-verbal de constat sera alors dressé par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, dès la réception du projet d'acte de cession par le Bailleur.

ASSURANCE – RESPONSABILITE – RECOURS

44. Le Preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :
- a. Une police d'assurances de responsabilité civile, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.
 - b. Une police d'assurances incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles, garantissant :
 - Ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre.
 - Ses responsabilités d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.
 - c. Il souscrira de surcroît une assurance pour privation de jouissance et perte d'exploitation pour un minimum de dix-huit mois.
45. Ces diverses assurances devront être souscrites dès son entrée en possession des Lieux Loués. Les contrats seront souscrits par le Preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies ayant une agence à PARIS notoirement solvables. Le Preneur devra pouvoir fournir à tout moment et pour la première fois lors de la signature du présent Bail, une attestation de la ou desdites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées, et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.
46. Le Preneur devra par ailleurs prévenir le Bailleur de tout sinistre survenu à l'immeuble dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts, dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurances de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.
47. Le Bailleur déclare que l'immeuble est assuré pour la copropriété.
48. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :
- En cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du Preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les Lieux Loués ou dans les parties communes, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
 - En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe, sauf en cas de carence manifeste du Bailleur, comme en cas d'incendie, explosions, détériorations quelconques ;
 - En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou du service du concierge s'il existe ;

RP

HB

- En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations quelle qu'en soit la cause ;
 - En cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, fussent-ils colataires, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;
 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
 - En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou du fait des Lieux Loués pendant le cours du présent Bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
49. En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront au lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, le Bailleur se réservant la faculté de notifier le présent contrat et le transport en garantie qu'il comporte à son profit à la ou les compagnies d'assurances du Preneur.
50. Si les lieux 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 ne pourra être résilié qu'à la demande du Bailleur. Le Bailleur pourra exercer son recours contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.
51. Le Preneur souffrira sans indemnité, ni diminution de loyer toutes les réparations ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les Lieux Loués, à l'initiative du Bailleur ou de la copropriété, notamment le passage de câbles ou de canalisations dans l'immeuble ou dans les Lieux Loués, dans les immeubles voisins ou sur la voie publique pendant le cours du Bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure le Bailleur faisant, en ce qui le concerne, ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible, et supportera dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le Bailleur ou la copropriété jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du Bail ; il supportera dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconques dans ou à proximité des Lieux Loués comme dans les parties communes ; il déposera et entreposera en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, stores, enseignes ou marquises, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, la copropriété ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

RESTITUTION DES LIEUX

52. En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de Bail, ce dernier devra restituer les lieux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs.

Les lieux seront restitués libres, vides de tout mobilier, marchandises et occupants.

53. Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyers et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

A cet effet, à la demande du Preneur, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail, il sera procédé contradictoirement à un pré-constat de l'état des lieux. Le Bailleur indiquera alors au Preneur la liste des

TP HB

réparations et mises en état incombant à ce dernier, sans que cette liste ne soit exhaustive et n'emporte aucune renonciation de la part du Bailleur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations et mises en état pour la date d'échéance du Bail ou lors de son départ effectif.

Au plus tard au jour de l'expiration du présent Bail, le Bailleur indiquera au Preneur la liste des réparations, mises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur.

Le jour du congé légal, un procès-verbal de constat sera dressé par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

54. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais convenus, le Bailleur fera réaliser lui-même les travaux de remise en état, aux frais du Preneur. Le Preneur sera alors débiteur envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer contractuel majoré de 20% outre le paiement des charges et taxes, calculée *prorata temporis* durant l'immobilisation des lieux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de la date d'expiration du Bail.

ARTICLE 5 – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 6 – LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal Hors Taxes, Hors Charges payable mensuellement et d'avance, fixé à 13.200,00 Euros (TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS).

Lesdits loyers et charges seront payable au Bailleur ou à son mandataire en son domicile ou à son siège, par mois d'avance, les 1^{er} jours de chaque mois.

Le présent loyer n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, le Bailleur n'ayant pas opté à ce jour pour la TVA. Le Preneur accepte d'ores et déjà la soumission éventuelle du bail à la TVA en cas d'option du Bailleur qui lui sera alors notifiée.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le Preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile.

En outre, les intérêts au taux légal majoré de deux points courent de plein droit à compter de la date d'exigibilité chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi 91-650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Lieux Loués ou tout autre lieu, sans exception ni réserve.

HB

AP

ARTICLE 7 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

A compter du point de départ du Bail, le loyer ci-dessus fixé sera révisé, **annuellement**, et suivant l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE, la révision se fera automatiquement le de chaque année, sans qu'il soit besoin d'en faire la demande par lettre recommandée, l'Indice de base étant celui du 2^{ème} TRIMESTRE 2014 soit 1 621 par rapport au 2^{ème} trimestre des années suivantes.

Le Bailleur ou son mandataire appliquera donc l'augmentation chaque année, directement sur la quittance en indiquant l'indice de référence, ce qui est, dès à présent, accepté par le Preneur qui le déclare,

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, l'indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement qui serait publié, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, statuant en référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le Coût de la Construction à l'échelon national. Les honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

ARTICLE 8 – REGLEMENTS

Par dérogation aux dispositions des articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera dans l'ordre suivant :

1. Frais de recouvrement et de procédure,
2. Clause pénale,
3. Dommages et intérêts,
4. Intérêts de retard,
5. Provisions sur charges et solde de charges,
6. Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. Indemnités d'occupation ou loyers courants,
8. Indemnités d'occupation ou loyers arriérés.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du présent Bail par le Preneur, celui-ci remettra au Bailleur, le jour de la date de signature du Bail, un dépôt de garantie non productif d'intérêts représentant **TROIS MOIS** de loyer Hors Taxes et Hors Charges, soit **3.300,00 Euros (TROIS MILLE TROIS CENT EUROS)**.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur, qui pourra en disposer comme il le voudra, pendant tout le cours du Bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de Bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur en cours de Bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions, de manière à toujours représenté **TROIS MOIS** de loyers, Hors Taxes et Hors Charges.

HB
TP

Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du Bail en application des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent Bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux de réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

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

Enfin, en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du Bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du Bail imputable au Preneur, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent Bail, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au Bailleur.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur ce que ce dernier reconnaît.

Le Preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

ARTICLE 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux comme de défaut de paiement des frais d'actes d'huissier de justice, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconques des clauses du présent Bail ou des obligations légales ou réglementaires incombant au Preneur et après un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter la disposition en souffrance, restés sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent Bail pourra être résilié immédiatement de plein droit et si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputés nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les Parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

ARTICLE 11 – LES ANNEXES

- L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) ;
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Le diagnostic technique amiante (DTA) ;
- La surface utile.

ARTICLE 12 – RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT – SANTE

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des locaux ou de l'immeuble.

HB
RP

Si les matériaux utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle, à sa charge exclusive, de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostics, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre ce dernier.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les locaux et lié à leur utilisation, dans les trois jours ouvrés de la survenance de l'incident.

ARTICLE 13 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334.22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble, qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe du présent Bail une fiche récapitulative du dossier technique amiante ce dont le Preneur lui donne acte.

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

Le Bailleur remet en annexe du présent Bail le diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 14 – URBANISME

Le Preneur déclare connaître les dispositions d'urbanisme concernant le site dont dépendent les Lieux Loués et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 15 – CARACTERE COMMERCIAL

Les Parties se sont convaincues par elles-mêmes du caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 1^{er} janvier 1970, du Règlement de Copropriété et de l'état descriptif de division.

ARTICLE 16 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Chacune des Parties conservera à sa charge les honoraires de ses conseils s'il y a lieu.

ARTICLE 17 – NULLITE D'UNE CLAUSE

Les Parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de la partie d'une stipulation du Bail n'emportera ni la nullité de l'intégralité du Bail, ni même celle de la clause qui subsisteront après retranchement de la disposition annulée.

Dans ce cas les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

HB

TP

ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les tribunaux de PARIS.

ARTICLE 19 – CLAUSES PARTICULIERES

Le Preneur s'engage à débarrasser et à effectuer la réfection des locaux loués.

Pour l'exécution de ces travaux, pris en charge par le Preneur, ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, le Bailleur en contrepartie renonçant au paiement de **DEUX MOIS de loyers CHARGES COMPRISES**.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Bailleur fait élection chez son mandataire et le Preneur dans les Lieux Loués.

Fait à PARIS après lecture, le 17.12.2014

LE PRENEUR
« lu et approuvé, bon pour accord »

Lu et approuvé, bon pour accord.

LE BAILLEUR OU SON REPRESENTANT
« lu et approuvé, bon pour accord »

*LU ET APPROUVE
Bon pour accord*

ADMINISTRATION D'IMMEUBLES
CABINET DESLANDES S.A.S.
Carte Professionnelle G 3286
64, rue du Ranelagh - 75016 PARIS
Tél. 01 53 04 40 40
Fax 01 53 04 39 10