

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur DASSONVILLE, agissant en qualité de Président de SOGEVIM, Administrateur de Biens, 33 rue de la Roquette 75011 PARIS, elle même agissant en qualité de mandataire de Madame DELAMARE en vertu du mandat de gestion immobilière n° 1674.

(ci-après désignée le Bailleur)

ET :

Monsieur Michel COMBY, dont le Siège social est 20 rue Rousselet 75007 PARIS, représentée par son gérant, Monsieur Michel COMBY demeurant 16 avenue de la Porte de Champerret 75017 PARIS;

(ci-après désignée le Preneur)

EXPOSE ET DEFINITION

DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Bail, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

- **Article** : désigne un article du présent bail ;
- **Bail** : désigne le présent bail et ses annexes ;
- **Date de Prise d'Effet du Bail** : désigne la date à laquelle le Bail commencera à courir, c'est à dire la date prévue à l'Article 3 ;
- **Immeuble** : désigne l'immeuble objet du présent bail 20 rue Rousselet 75007 PARIS ;
- **Loyer** : désigne le loyer mentionné à l'Article 6 du Bail.

Il est convenu entre les parties que l'exposé qui précède fait partie intégrante du présent Bail.

A TITRE PREALABLE, IL EST RAPPELE QUE :

Par acte en date du 6 novembre 1995, Monsieur Jean DELAMARE a fait bail et donné à loyer les locaux objets des présentes à la société LES 3 JEAN PIERRE. La société CORBAL est devenue titulaire dudit bail à la suite de l'adjudication à son profit du fonds de commerce de

la société LES 3 JEAN PIERRE en date du 18 mai 1998. A la suite de la cession du fonds de commerce exploité par la société CORBAL dans les locaux objets des présentes, par acte en date de ce jour, Monsieur Michel COMBY est devenu titulaire du bail précité en date du 6 novembre 1995.

D'un commun accord, le Preneur et le Bailleur décident, par le présent acte, de résilier amiablement ce bail à effet du 31 mai 2006 et conclure un nouveau bail portant sur les mêmes locaux.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CONVENTION DE BAIL

Le Bailleur donne à Bail dans les conditions définies par le présent Bail, au Preneur qui accepte, les locaux loués.

Le bailleur accorde expressément au preneur le bénéfice plein et entier du statut des baux commerciaux, sans exclusion ni réserve, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, notamment en ce qui concerne le droit du preneur au renouvellement.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

2.1 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

La désignation des locaux est la suivante :

Une boutique au rez-de-chaussée à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, avec façade d'environ 3 mètres et une porte d'accès dans le couloir de l'immeuble.

Une autre boutique à gauche de la précédente avec une façade de 3 mètres environ, une cuisine, une salle à manger, un couloir et un WC.

Le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités.

2.2 DELIVRANCE DES LOCAUX

2.2.1 Etat des lieux

L'état des lieux sera effectué dans les conditions ci-après :

Le Bailleur invitera le Preneur à procéder à l'état des lieux dès la signature du bail.

ARTICLE 3 – DUREE

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} ~~juin~~ 2006 pour se terminer le ~~31 mai~~ 2015. Le Preneur aura la faculté de donner congé, à ~~31 mai~~ 30 juin

l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins 6 (six) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-20 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

4.1 Les locaux loués devront être exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : la restauration et la vente occasionnelle de produits régionaux en conserve.

4.2 Par ailleurs, d'une façon générale, le Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des locaux et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les locaux.

4.3 Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis à vis des administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des locaux.

ARTICLE 5 – ENSEIGNE

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et murs extérieurs de l'Immeuble, ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines, façades, appuis, bandeaux, trumeaux ou à l'entrée des locaux sans l'accord préalable et exprès du Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir.

En particulier la pose d'une enseigne drapeau et d'une enseigne bandeau pouvant être lumineuses ne pourra être autorisée qu'à condition d'avoir préalablement obtenu les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

ARTICLE 6 – LOYER

6.1 MONTANT DU LOYER

6.1.1 Loyer des locaux

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **20 000 Euros** (Vingt mille Euros) hors charges. Le Loyer n'est pas soumis à la TVA.



BAIL COMMERCIAL



6.2 INDEXATION DU LOYER

6.2.1 Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE au Journal officiel, l'indice de référence étant le dernier publié à la date d'effet du bail, soit celui du quatrième trimestre 2005 (1332) et l'indice de comparaison, à la date de révision, étant celui de l'indice du trimestre situé chaque année quatre trimestres plus tard.

6.2.2 Cette indexation prendra effet chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, et, pour la première fois, le 1^{er} juin 2007.

6.2.3 Le réajustement du Loyer sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

6.2.4 La variation de l'indice ne pourra jamais avoir pour effet de diminuer le montant du Loyer, tel qu'il aura été fixé lors du dernier réajustement en application de la présente indexation.

6.2.5 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

6.2.6 Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les parties conviendront de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.

6.2.7 A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par chacune des parties.

6.2.8 Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par le Preneur seul qui s'y oblige.

6.3 MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

6.3.1 Dates de paiement

Le loyer sera payable trimestriellement, par avance et en quatre termes égaux exigibles le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail, telle que définie à l'Article 3 du Bail, par le Preneur.

La première échéance couvrira la période allant du 1^{er} juillet au 30 septembre 2006, payable à la signature du bail.

6.3.2 Moyen de paiement du Loyer

Le Loyer sera payable par prélèvement sur le compte bancaire du locataire.

6.4 LOYER DU BAIL RENOUVELE

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative.

ARTICLE 7 – PENALITE DE RETARD

7.1 Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du Loyer, des charges ou de tout autre somme, portera intérêts de plein droit et 8 jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au taux d'intérêts légal, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'Article 8 ou d'exercer d'autres actions.

7.2 Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de contentieux (incluant les honoraires d'avocat) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du Bail ou du manquement à toute autre obligation aux termes du Bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

8.1 Il est expressément prévu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu, de l'indemnité d'occupation ou de leurs accessoires, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail. Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations de Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

8.2 Si un mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du Bail.

8.3 Les frais d'acte engagés par le Bailleur et tous autres frais de contentieux seront à la charge du Preneur.

8.4 Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux.

8.5 Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris,

toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

8.6 A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à une fois et demie le Loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, calculé prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

9.1 Le Preneur a versé ce jour au Bailleur, un dépôt de garantie correspondant à 3 (trois) mois de Loyer hors taxes, en principal soit **5 000 Euros** (Cinq mille euros).

9.2 Le montant de ce dépôt variera pendant toute la durée du Bail dans les mêmes proportions que le Loyer, de manière à toujours représenter trois mois de Loyer hors taxes. Il ne sera pas productif d'intérêts et est affecté à la garantie du paiement des Loyers et à l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du présent Bail.

9.3 Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur après le calcul de la quote-part annuelle des impôts et charges incombant au Preneur et après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, en fin de jouissance, au titre des Loyers, de la remise en état des locaux, de la réparation de dégâts éventuels, et des impôts et charges de toute nature dont il serait redevable pour l'année en cours.

9.4 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.622-13, L.622-14 ou L.641-12 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 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 loyer, charges, taxes, accessoires et travaux ou 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 locataire, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent bail, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au Bailleur.



9.5 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 accepte et reconnaît.

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

ARTICLE 10- JOUISSANCE DE L'IMMEUBLE

10.1 Le Preneur bénéficiera de la jouissance des locaux le jour de la Date de Prise d'Effet du Bail. Le Preneur prendra les locaux dans leur état à la Date de Prise d'Effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit.

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 11 – GARNISSEMENT DE L'IMMEUBLE - EXPLOITATION

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment garni de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du Loyer et de l'exécution des conditions du présent Bail.

Le Preneur tiendra son commerce ouvert et achalandé et l'exercera de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle.

ARTICLE 12 – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le Preneur s'engage :

12.1 à user des locaux loués en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le Bail ;

12.2 à tenir les locaux loués, les équipements ainsi que les espaces verts et plantations pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, à effectuer, sans délai, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelque nature qu'ils soient, y compris celles dues à la vétusté, à l'exception des seules grosses réparations aux gros murs et voûtes pour le rétablissement des poutres, des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, telles que les parties conviennent expressément être limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil ; le Preneur remboursera au Bailleur la totalité du coût de toutes réparations ou travaux qu'il aurait fait réaliser dans les locaux, soit par défaillance du Preneur ou tous autres travaux, y compris ceux réalisés à la suite d'injonctions administratives émanant de toutes autorités que ce soit.

Le Preneur prendra à sa charge et effectuera à ses frais tous travaux, modifications ou aménagements prescrits, préconisés ou ordonnés par les autorités administratives ou résultant des textes en vigueur actuels ou futurs, 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.

12.3 à déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux ;

12.4 à déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous autres travaux intéressant les murs extérieurs de l'immeuble, tous agencements, etc dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux ; le Preneur devra ensuite, à ses frais, remettre ses agencements.

12.5 à n'effectuer qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur tous travaux d'agencement dans les locaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'Immeuble, la structure ou la solidité des locaux loués ou la sécurité, tous travaux de démolition, construction, modification, cloisonnement intérieur, percement de mur ainsi que tous travaux nécessitant une autorisation administrative. Les autres travaux d'agencement seront, préalablement à leur exécution, soumis au Bailleur pour information. Les travaux soumis à l'autorisation préalable du Bailleur devront être effectués sous la surveillance d'un architecte et d'un bureau de contrôle choisis par le Bailleur et dont les honoraires seront réglés directement par le Preneur.

Tous les travaux, embellissements ou améliorations faits par le Preneur resteront définitivement acquis au Bailleur, sans indemnité, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge du Preneur.

En cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même toutes les réparations et travaux nécessaires au bon état des locaux loués.

Le Preneur sera alors tenu de rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail.

Le Preneur assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le Bailleur l'exécution de travaux par le Preneur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire.

12.6 Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur 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. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible ;

12.7 à supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement ou de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies concessionnaires, postérieurement à la Date de Prise d'Effet du Bail ;

12.8 à éviter toute activité bruyante, dangereuse, incommode ou insalubre, à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher les dites canalisations ;

12.9 à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des locaux loués des matières toxiques, inflammables et de manière générale, toutes matières dangereuses autres que les produits commercialisés par le Preneur ;

12.10 à respecter le règlement intérieur de la copropriété qui sera transmis au Preneur au plus tard à la date de prise d'effet du bail ;

12.11 à prêter attention au bon comportement de son personnel et des visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les locaux loués par ses employés ou visiteurs ;

12.12 à ne rien placer ou laisser placer aux entrées de l'Immeuble et/ou dans les accès aux locaux loués et en général dans les parties communes de l'Immeuble.

12.13 à s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des locaux loués, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

12.14 à ne placer sur le plancher ou le sol des locaux loués aucun objet dont le poids excéderait la norme en la matière.

ARTICLE 13 – RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

13.1 Le Preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'environnement, la police, la réglementation du travail et de l'urbanisme, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché ; à faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation des locaux loués aux termes des présentes, ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes à l'affectation des locaux loués, à l'activité du Preneur, à ses travaux d'aménagement et de décoration.

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

13.2 Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la signature des présentes ainsi que pour l'utilisation des locaux loués selon leur utilisation contractuelle. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

13.3 Le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, pendant la durée du Bail.

ARTICLE 14 – ASSURANCES

Le Preneur doit :

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, acte de terrorisme, etc., et en justifier à tout moment auprès du Bailleur, sous peine de résiliation du Bail. La police souscrite, dont le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au Preneur par toute compagnie d'assurance seront affectées au privilège du Bailleur.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le Bailleur. Les polices d'assurance du Bailleur devront également comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le Preneur.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

ARTICLE 15 – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

15.1 Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des police visées à l'Article 14 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

15.2 Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux loués ou si les locaux loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, le Bailleur se réserve la possibilité de demander la résiliation du bail sans indemnité pour le Preneur.

Si le Bailleur décidait la remise en état de l'Immeuble, le Preneur continuerait à payer le Loyer dû aux termes des présentes, sans diminution de Loyer, dans les conditions prévues à l'article 1722 du Code Civil pendant la période de remise en état.

Pour le cas où, il ne serait pas procédé à la reconstruction des locaux, le présent Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 15.1 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

ARTICLE 16 – IMPOTS – CHARGES ET ABONNEMENTS

16.1 Le Preneur supportera tous les impôts, contributions, charges et taxes, y compris la taxe foncière et la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France, qui grèvent ou grèveront les locaux loués sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les impôts incombant au Preneur et ceux

incombant au Bailleur, ni entre les impôts actuels et à venir, à l'exception de l'impôt sur le revenu lié à la perception des Loyers.

Il devra justifier au Bailleur de leur paiement à leur échéance.

16.2 Le Preneur devra en outre payer ou rembourser au Bailleur toutes taxes d'égout, de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et plus généralement toutes redevances dues au titre des régies municipales.

16.3 Le Preneur devra souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et autres, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures, d'électricité, de téléphone ou autres alimentations techniques.

16.4 Le Preneur supportera l'intégralité des charges privatives, communes, honoraires de gestion et autres charges afférentes aux locaux loués et plus généralement toutes les charges de copropriété de quelque nature qu'elles soient. Les charges pouvant être affectées en totalité aux locaux loués seront intégralement supportées par le Preneur.

Les charges seront payées par provision représentant chacune un quart de leur montant estimé par le Bailleur, aux mêmes époques que le loyer. Le Bailleur informe le Preneur que la provision pour charges dont le paiement sera demandé à la Date de Prise d'Effet du Bail est fixé forfaitairement à 2 200 Euros (Deux mille deux cent Euros) par an ; elle sera réévaluée simultanément à l'indexation du bail.

Le Bailleur arrêtera le montant définitif des charges dans les six mois suivant l'année civile écoulée. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à sa première demande, le solde des charges au cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provision. Au cas où le montant total des provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de la régularisation.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou tout mandataire du Bailleur et s'engage à obtenir la même renonciation de tous assureurs :

17.1 en cas de vol, tentative de vol, de tous actes délictueux ou de toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux et de ses biens ;

17.2 en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout service analogue et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques ; le Bailleur informera le Preneur des interruptions dont il aura connaissance.

Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces équipements et services, sauf en cas de faute lourde du Bailleur ;

17.3 en cas d'irrégularités ou interruptions des services quels qu'ils soient ;

17.4 en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;

17.5 en cas de vice ou de défaut de l'Immeuble ;

17.6 en cas d'accident survenu dans l'Immeuble pendant le cours du Bail quelle qu'en soit la cause ;

17.7 pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code Civil ;

17.8 en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant entreposés par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance.

ARTICLE 18 – SOUS-LOCATION ET DROIT A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

Toutes sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, en tout ou partie des locaux, toute mise à disposition, ainsi que toute domiciliation sont expressément interdites. Il en est de même de toute convention, à titre onéreux ou à titre gratuit, ayant pour objet de conférer le droit à la jouissance des locaux.

ARTICLE 19 – CESSION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, qu'en totalité, sans l'accord exprès et par écrit du bailleur ; il restera, en ce cas garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes 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 sa durée et à la condition que le bailleur soit dûment appelé 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 à son égard 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.

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.

ARTICLE 20 – VISITE DES LIEUX – DEMENAGEMENT

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur ou ses représentants et en particulier par l'architecte du Bailleur, tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des locaux sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence. Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le Bailleur ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du Bailleur ou de ses représentants au titre des travaux.

Dès que congé aura été donné, pendant les six derniers mois de jouissance du Bail ou des renouvellements, et encore en cas de mise en vente des locaux loués, le Preneur devra les laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour de dix à dix sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur (lequel ne pourra refuser que pour motif légitime).

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 21 – RESTITUTION DE L'IMMEUBLE

21.1 Avant tout déménagement, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et du matériel servant à l'exploitation de son fonds, ainsi que de ses marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts stipulés à l'Article 16, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

21.2 Le Preneur devra également rendre les locaux loués en bon état de toute réparation à sa charge aux termes du Bail cet état devant être apprécié par rapport à celui de l'état des lieux d'entrée ou à défaut, payer au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations.

Il sera procédé à l'occasion du départ du Preneur à un état des lieux contradictoires qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur.

Au cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, celui-ci devra payer, outre le coût desdites réparations dont le montant sera défini par le maître d'œuvre du Bailleur, une indemnité pour perte de jouissance, calculée sur la base de son dernier Loyer, pendant toute la période où les travaux de remise en état auront empêché le Bailleur de louer les locaux loués.

Le coût et la durée des travaux seront déterminés par un expert désigné d'un commun accord entre les parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné sur requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris. La décision de l'expert sera définitive et liera les parties. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par le Preneur.

Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du présent bail, et si les locaux n'étaient pas restitués au Bailleur libres de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur – ou ses ayants droits – devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant de celle prévue à l'Article 8.6 du Bail.

ARTICLE 22 – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

22.1 Les honoraires de rédaction du présent acte s'élèvent à 2 203,92 Euros TTC (Deux mille deux cent trois Euros et quatre vingt douze cents). Il est convenu par ailleurs que tous les frais éventuels qui feraient suite au présent acte seront supportés par le preneur. Toutefois, les parties conviennent expressément que chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires de ses conseils respectifs pour la rédaction des présentes et de leurs Annexes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

22.2 Pour tous litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris.

Fait à Paris, le 5 juillet 2006, en deux exemplaires.

Pour le Bailleur



Pour le Preneur

