

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur **BERNADAC** demeurant à PARIS 2^{ème} – 53 rue Saint-Anne, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé, « LE BAILLEUR »
D'UNE PART,

ET

La Société **QUITECH**, SARL au capital de F. 50.000,00, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS B 411 010 630 (97B02810), dont le siège social est à PARIS 20^{ème} – 27/29 rue Bisson, représentée par sa Gérante Madame **QUINIOU Armelle** née **TIXIER** le 19.06.1965 demeurant à PARIS 20^{ème} – 27 rue Bisson, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé, « LE PRENEUR »
D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

OBJET

Le **BAILLEUR** donne à bail à loyer conformément au décret du 30 septembre 1953 au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

PARIS 20^{ème} – 75 RUE DE MENILMONTANT

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Une boutique en rez-de-chaussée et un sous-sol. Sanitaires.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le **PRENEUR** déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités.

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le **BAILLEUR** et son **MANDATAIRE** pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives

qui commencera à courir le : **14 DECEMBRE 1999**

pour finir le : **13 DECEMBRE 2008**

Toutefois, le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

> AGENCEMENT DE TOUS LOCAUX ET ELECTRICITE

et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le **BAILLEUR** ne conférant au **PRENEUR** aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le **PRENEUR**.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS (F. 43.200,00)

hors charges, hors taxes, droit au bail et taxe additionnelle et charges en sus

que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE**, par **MOIS**, les 1^{er} janvier, février, mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre, novembre, décembre, terme **A ECHOIR**.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant la variation de l'indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 2^{ème} trimestre 1999, soit 1074, l'indice de comparaison celui du 2^{ème} trimestre de chacune des années suivantes.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas contracté le bail. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le **BAILLEUR** et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

Ladite clause d'indexation ne pourra avoir pour effet, quelle que soit l'évolution de l'indice et l'éventuel changement d'indice, de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

CHARGES - IMPOTS

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE**, sa quote-part de toutes les charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble, y compris les frais et salaires de la concierge, la taxe de balayage, la taxe des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout ainsi que toutes nouvelles contributions et taxes, lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Le **PRENEUR** versera à cet effet au **BAILLEUR**, aux mêmes échéances que le loyer, une provision annuelle de :

NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE FRANCS (F. 9.996,00)

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle et tous impôts dont le **PRENEUR** est ou pourrait être responsable à un titre quelconque, il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Il devra également rembourser au **BAILLEUR** les impôts, taxes, frais, et autres grevant les locaux loués et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et plus généralement toute nouvelle contribution incombant notamment au bailleur de telle manière que le loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts et taxes autres que ceux sur le revenu, à l'exception de l'impôt foncier restant à la charge du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le **BAILLEUR** en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le **PRENEUR** réglera sa quote-part de la dépense d'eau de l'immeuble et le **BAILLEUR** se réserve le droit d'exiger à tout moment du **PRENEUR** qui l'accepte, soit un abonnement direct à la Compagnie des eaux, soit la pose d'un compteur divisionnaire.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** ou à son représentant, à la signature des présentes, la somme de :

DIX MILLE HUIT CENTS FRANCS (F. 10.800,00)

à titre de dépôt de garantie correspondant à trois termes mensuels de loyer, dont quittance.

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au **PRENEUR** qu'après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due au **BAILLEUR** notamment à titre de dégât ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun être utilisé par le **PRENEUR** pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée pour correspondre à trois mois de loyer en principal.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que le **BAILLEUR** consent exceptionnellement au **PRENEUR** une franchise de loyer de un (1) mois, au titre de sa participation financière, à valoir sur la période du 14 décembre 1999 au 13 janvier 2000, en contre partie de l'exécution par le **PRENEUR** de travaux de rafraîchissement des lieux loués.

Afin que cet abattement sur les loyers devienne définitif, un état des lieux sera effectué après travaux, soit au plus tard le 14 janvier 2000, afin de constater leur réalisation.

Au cas où le **BAILLEUR** ou son mandataire constaterait que les travaux ne sont pas effectués, les accords d'abattement des loyers deviendraient caducs et le **BAILLEUR** en exigerait le paiement intégral. Ces montants deviendraient des loyers contractuels et devraient être acquittés par le **PRENEUR** de la même façon.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter :

1. SOUS-LOCATION – CESSION :

Le **PRENEUR** ne pourra :

- se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie.
- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le **BAILLEUR** disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

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

Cette formalité vaudra mise en demeure du **BAILLEUR** de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'exercice par le **BAILLEUR** de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire, ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le **BAILLEUR** sera appelé à concourir par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une grosse de la cession devra être remise au **BAILLEUR** aux frais du **PRENEUR**, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le **PRENEUR** restera garant, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

2. OBLIGATION D'EXPLOITER :

Le **PRENEUR** devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériels, marchandises et mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail. Il devra les tenir constamment ouverts et achalandés.

3. ASSURANCES :

- a) Le **PRENEUR** s'engage à garantir le **BAILLEUR** de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le **PRENEUR** devra en outre fournir au **BAILLEUR**, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

- b) Le **PRENEUR** devra assurer à ses frais et maintenir assuré pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.
- c) Le **PRENEUR** devra également s'assurer à ses frais, en qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les Compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au **BAILLEUR**, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du **PRENEUR** ou de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le **BAILLEUR**.

- d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du **PRENEUR** avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le **PRENEUR** devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.
- e) Le **PRENEUR** devra, sur simple demande du **BAILLEUR**, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du **PRENEUR** devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assurance au **BAILLEUR**.

De convention expresse, les indemnités dues au **PRENEUR** par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du **BAILLEUR**, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

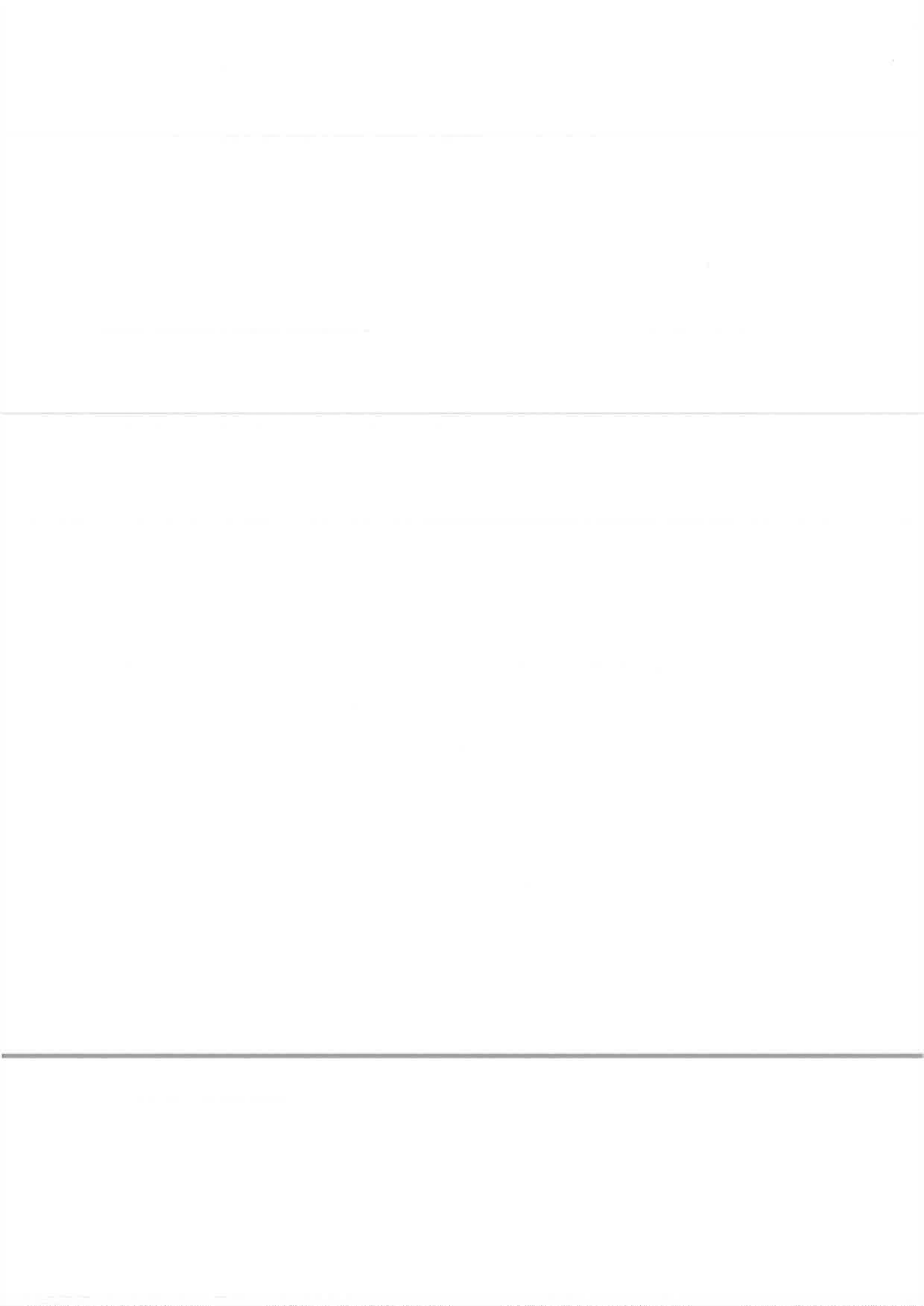
Le **PRENEUR** devra déclarer au **BAILLEUR** tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

- f) Le **BAILLEUR** devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le **PRENEUR** s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES

- a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

➤ Au cas où le **PRENEUR** subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation, et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le présent bail, par simple envoi



d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**.

- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du **PRENEUR** et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieur, aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**, à 180 jours, comme au cas où le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause dessus, le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du **PRENEUR**.

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **BAILLEUR**, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers.

DELIVRANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché et sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

ENTRETIEN DES LIEUX

Le **PRENEUR** aura à sa charge toutes réparations, grosses et menues, qu'ils s'agissent d'entretien, de réfection, d'amélioration ou autre, sans aucune exception, le **BAILLEUR** n'étant tenu qu'aux grosses réparations énoncées à l'article 606 du Code Civil pour autant qu'elles ne soient pas la conséquence de la négligence du **PRENEUR** à exécuter celles qui lui incombent ; il devra tenir les lieux loués en bon état desdites réparations et les rendre tels à l'expiration du bail.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures

Le **PRENEUR** devra entretenir et remplacer, au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures et fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sols et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux et de l'immeuble.

Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et les rendre tels, en fin de jouissance.

Il se rend responsable de tout accident qui pourrait arriver à leur usage.

Le **PRENEUR** sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le **PRENEUR** fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et au moins une fois l'an, les conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au **BAILLEUR**.

Il s'assurera, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudière de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc... devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR**, avec confirmation écrite, de toutes réparations incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu pour responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le **PRENEUR** sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du **BAILLEUR**, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le **PRENEUR** a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au **BAILLEUR** à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le **PRENEUR** souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, excéderait-elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le **BAILLEUR**, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par des voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaires :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble,
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du **PRENEUR**. Si leur installation n'est plus possible, le **PRENEUR** ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le **BAILLEUR**.

CHANGEMENTS APPORTES A L'IMMEUBLE

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur de l'immeuble, soit par des nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le **BAILLEUR** s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

TRAVAUX

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du **BAILLEUR** qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du **PRENEUR**.

Signature

Signature

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le **PRENEUR** devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au **BAILLEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagements, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc..., cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le **PRENEUR** deviendront et sans indemnité la propriété du **BAILLEUR** à l'expiration du bail, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle ou pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance au même titre que le loyer.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle aux lieux et place du **BAILLEUR** et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autre nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le **PRENEUR** s'engage :

- à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations rendues nécessaires et qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;
- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou éléments de décoration sans le consentement écrit du **BAILLEUR** ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du **PRENEUR** ;

ABONNEMENTS

Le **PRENEUR** connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télex, télécopie, électricité, gaz, eaux, etc...) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du **BAILLEUR** en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le **PRENEUR** assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

Le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ses branchements, pour réclamer auprès du **BAILLEUR** une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, télex installations téléphoniques, etc...)

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du **PRENEUR**, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du **BAILLEUR**, si bon lui semble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE – REGLEMENT INTERIEUR

Le **PRENEUR** devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur et du règlement de copropriété, s'il existe, et de jouissance de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles du voisinage, tels que bruits, odeurs, introduction d'animaux nuisibles, etc.. et :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- à tout moment, permettre que le **BAILLEUR** ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le **PRENEUR** devra vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

RESPONSABILITE ET RECOURS

- a) Le **PRENEUR** renonce à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** et à toute demande de réduction de loyer :
- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR** ;
 - en cas d'humidité, infiltrations, dégât des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le **BAILLEUR** ;
 - en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
 - pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera lors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

- b) Le **PRENEUR** ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il pourrait subir.
- c) Le **PRENEUR** devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du **BAILLEUR**. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

TVA – DROIT AU BAIL ET TAXE ADDITIONNELLE

Si la location est soumise à la TVA le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, en sus de ses loyers et charges, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la TVA le **BAILLEUR** opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le **PRENEUR** accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser au **BAILLEUR** en sus des loyers et charges, le montant de ladite TVA ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

En cas de régime général, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, et en même temps que le loyer en principal, et au taux en vigueur au moment de la signature des présentes :

- le droit au bail fixé à 2,50 % du montant du loyer en principal
- la taxe additionnelle au droit au bail fixée à 2,50 % du montant du loyer en principal.

CONGES – VISITES DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR**. Il devra de même laisser le **BAILLEUR** apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le **PRENEUR** ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payer le montant du loyer et des accessoires et justifier au **BAILLEUR** du paiement de toutes les conditions personnelles et immobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au **BAILLEUR** lors de son départ.

Si par des manœuvres dilatoires, le **PRENEUR** parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la **CLAUSE RESOLUTOIRE**.

CLAUSE PENALE

Au cas où le **PRENEUR** serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il paiera outre l'ensemble des frais exposés par le **BAILLEUR**, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, 10 % 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.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le **PRENEUR** sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date de résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR**, à titre de clause pénale, sans préjudice du

CM

AK

droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le **PRENEUR**, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le **PRENEUR** parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au **BAILLEUR**, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc...) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au **BAILLEUR**, un mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances – entretien des lieux – travaux – sous-location – exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le **BAILLEUR**, pendant la période de maintien dans les lieux prévue par l'Article 20 du décret du 30 septembre 1953, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le **PRENEUR** refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au **PRENEUR** pour remplir ses engagements.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au **BAILLEUR** dans le cas où le chèque serait impayé.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

DISPOSITIONS DIVERSES

Indivisibilité et solidarité :

En cas de décès du **PRENEUR**, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'Article 877 du Code Civil.

Tolérances :

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 et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le **BAILLEUR** pouvant toujours y mettre fin.

Frais :

Le **PRENEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Le **BAILLEUR**, en son siège social
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

Fait à PARIS, le *14 décembre 1999*
En **TROIS** exemplaires.

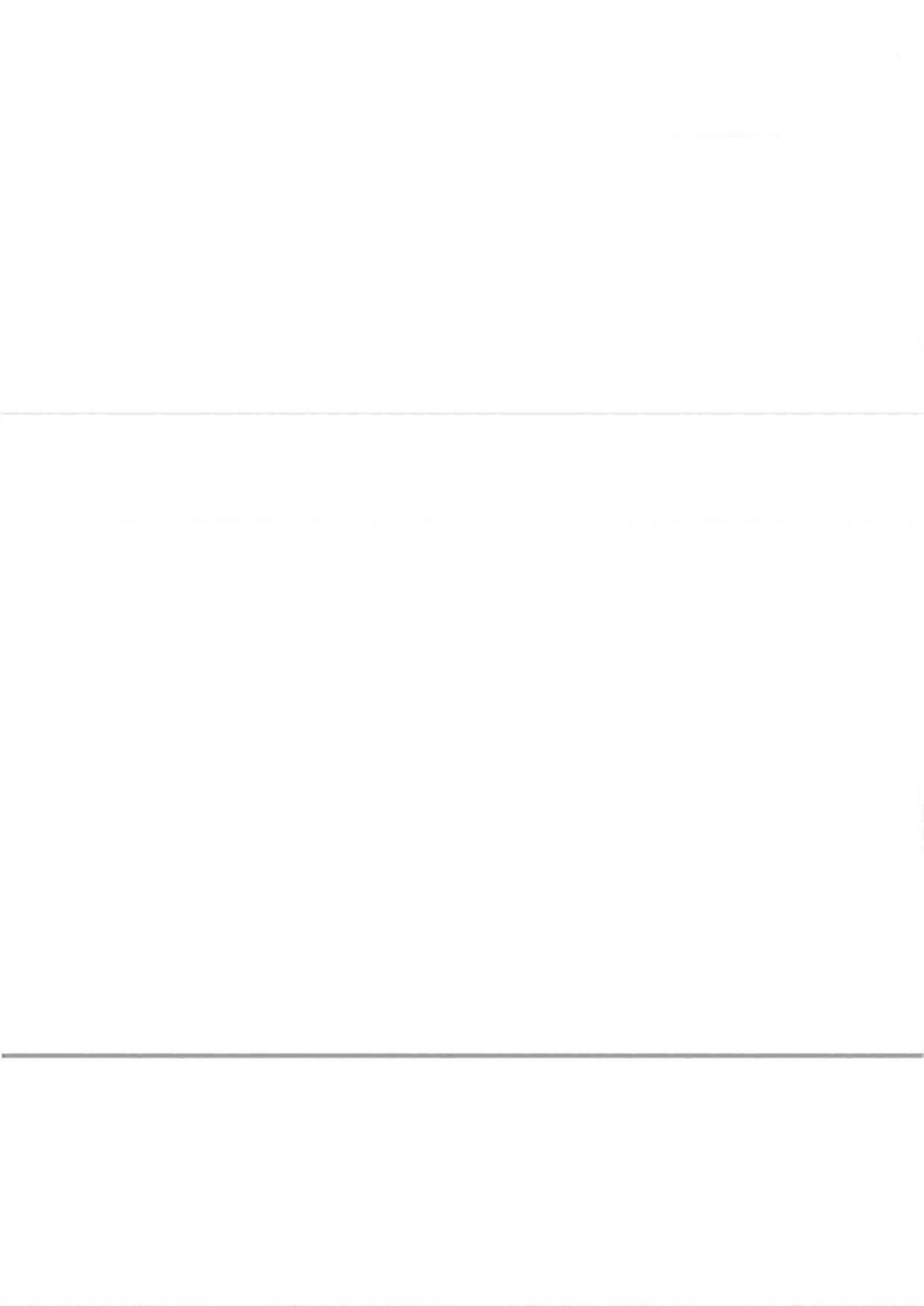
LE BAILLEUR
(Lu & approuvé)

Lu et approuvé

C. M. Mada

LE PRENEUR
(Lu & approuvé)

Lu et approuvé



256357

12-01-2026

FRANCE

LA POSTE



SFILAR ASTEREN

a l'attention d'Anais PUTIET

55, rue de Lyon

75012 PARIS