

BAIL COMMERCIAL
SELON LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L-145-1 ET SUIVANTS DU
CODE DU COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI GARLAINE, enregistrée au Tribunal de Commerce de PARIS sous le N° D 431 205 756, dont le siège social est situé 212 avenue Jean Jaurès 75019 PARIS, représentée par Monsieur Jean Gariglio, son gérant

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*"

D'UNE PART,

ET :

SOCIETE DES RESTAURANTS GARI'S, SA au capital de 129 000 euros, dont le siège social est situé 5 rue de Chartres 92 200 Neuilly sur Seine, inscrite au registre du Tribunal de Commerce de Paris sous le n° B 652 039 363, représentée par Monsieur Laurent Gillard, dûment habilité, selon pouvoir ci-annexé,

Ci-après dénommée "*Le Locataire*"

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a smaller, more complex flourish.

Par acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2003 la SCI GARLAINE a donné à bail à la SOCIETE DES RESTAURANTS GARI'S des locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 61 et 63 avenue des Champs Elysées et 65-67 rue Pierre Charron 75008 PARIS, représentant les lots n°9, 36 et 37 pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2003 et qui expirait le 30 juin 2012, le montant du loyer à la prise d'effet du bail s'élevant à la somme de 287 000 € .

La SOCIETE DES RESTAURANTS GARI'S a souhaité pérenniser sa location et a proposé à son bailleur une résiliation amiable et anticipée du bail en cours et l'établissement d'un nouveau bail de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2009.

Un nouveau bail a été conclu entre les parties le 16 avril 2010 pour une durée de 9 années ayant commencée à courir le 1^{er} octobre 2009 et qui expirera le 30 septembre 2018.

De même, La SOCIETE DES RESTAURANTS GARI'S a souhaité pérenniser sa location et a proposé à son bailleur une résiliation amiable et anticipée du bail en cours et l'établissement d'un nouveau bail de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2017.

La SCI GARLAINE ne s'y est pas opposée mais a souhaité notamment que le montant du loyer soit augmenté.

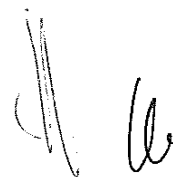
IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Par les présentes, le bailleur donne à bail, à loyer, à titre commercial, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, et conformément aux dispositions des articles L-145-1 et suivants du Code du Commerce au locataire, dans l'ensemble immobilier sis, désigné dans l'exposé ci-après :

-Le lot n°9 comprenant un local comportant hall d'entrée sur les Champs Elysées, galerie, bureau, vestiaire, lavabos, WC, salle et dépendances, vestibule donnant sur sortie de secours rue Pierre Charon ; cave au premier sous sol donnant accès au 37^{ème} lot, au 2^{ème} sous-sol et représentant les 745/10050 èmes des parties communes de l'immeuble.

-Le lot 36 comprenant au 2^{ème} sous sol une cave comportant chaufferie et soute à charbon, accès au premier sous-sol par un escalier intérieur, représentant les 7/10050 èmes des parties communes de l'immeuble.



-Le lot 37 comportant une cave au 2^{ème} sous-sol, représentant les 14/10050 èmes des parties communes de l'immeuble.

Le tout selon plans annexés.

Lesdits locaux tels qu'ils se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, dans leur état actuel et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et renonçant à élever aucune réclamation, en raison soit de leur état, soit une contestation concernant les surfaces indiquées ci-dessus d'une erreur dans la désignation.

ARTICLE 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir rétroactivement le 1^{er} octobre 2017 et expirera le 30 septembre 2026.

Le locataire pourra mettre fin unilatéralement au présent bail à l'expiration de la première période triennale, à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au bailleur par acte extrajudiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

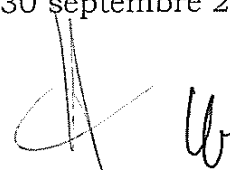
ARTICLE 3 - LOYER :

Il est expressément convenu et accepté entre les parties que le montant du loyer annuel est de **un million deux cent vingt trois mille et trois cents euros (1.223.300 euros).**

Mais compte tenu de l'augmentation que cela représente au regard du bail antérieur, le bailleur accepte de renoncer à percevoir la totalité du loyer pendant les 6 premières années, étant précisé que si le locataire devait soit céder son fonds de commerce, soit céder son bail ou en cas de cession de contrôle du capital de la société preneuse, à moins que la cession ne soit consentie au profit d'une société dont le preneur possède au moins 50% du capital, le montant du loyer, soit un million deux cent vingt trois mille trois cents euros (1 223 300 euros) augmenté de l'indexation stipulé à l'article 4, s'appliquerait immédiatement au jour de la cession.

Ainsi, le locataire s'engage à verser :

- 658 700 € HC et HT du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au 30 septembre 2018,
- 724 570 € HC et HT du 1^{er} octobre 2018 jusqu'au 30 septembre 2019 augmenté de l'indexation ci-après stipulée,
- 799 850 € HC et HT du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au 30 septembre 2020, augmenté de l'indexation ci-après stipulée,



- 1 035 100 € HC et HT du 1^{er} octobre 2020 jusqu'au 30 septembre 2021, augmenté de l'indexation ci-après stipulée,
- 1 129 200 € HC et HT du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 30 septembre 2022, augmenté de l'indexation ci-après stipulée,
- 1 223 300 € HC et HT à compter du 1^{er} octobre 2022 augmenté de l'indexation ci-après stipulée,

Ce loyer est payable trimestriellement à terme à échoir, les premiers jours des trimestres civils.

Tout paiement, qui ne sera pas effectué le jour stipulé ci-dessus, portera des intérêts à titre de pénalité, après une simple mise en demeure restée infructueuse, comme il est stipulé à l'article 23 du présent bail.

ARTICLE 4 - CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER :

Les parties conviennent expressément à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, que le loyer sera indexé à compter de la deuxième année de la prise d'effet du contrat sur les variations de l'indice des loyers commerciaux, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques en liaison avec le Ministère de la Construction.

Cette indexation sera appliquée annuellement le 1^{er} octobre, pour affecter la période annuelle à courir.

Elle sera appliquée pour la première fois le 1^{er} octobre 2018,

Pour le calcul du montant de l'indexation, l'indice de référence sera celui du premier trimestre 2017.

L'indice de comparaison sera celui du 1^{er} trimestre 2018 et ainsi de suite, tous les ans.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSTITUT de la STATISTIQUE et des ETUDES ÉCONOMIQUES publie un nouvel indice des loyers commerciaux destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.



Si l'INSTITUT NATIONAL de la STATISTIQUE et des ETUDES ECONOMIQUES ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible l'indice des loyers commerciaux à l'échelon national ou, à défaut, au niveau du département. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président sur simple requête la plus diligente.

ARTICLE 5 - AFFECTATION DES LOCAUX :

1. Les biens immobiliers dont s'agit sont à usage exclusif de **tous commerce à l'exception de :**

- Les commerces interdits dans le règlement de copropriété, notamment commerce d'alimentation en gros et détail, marchand de vins, entrepôt ...sans que cette liste soit limitative.
- Discothèque, sex-shop.

2. Tous les travaux imposés par l'administration, relatifs à l'exercice de toute activité, destinés à la mise en conformité avec les normes administratives, sont à la charge exclusive du preneur tant à la date de prise d'effet du bail que pendant le présent bail ou ses renouvellement successifs.

3. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires.

Le locataire fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient fait au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 6 - ENSEIGNE - PLAQUES :

Le locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisations administratives ou autres nécessaires à l'installation des dites enseignes.

Il devra maintenir ces installations en bon état et sera seul responsable de l'accident que leur existence peut causer.



Le locataire peut, avec l'autorisation du bailleur et sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus, apposer toute enseigne extérieure au devant des locaux loués.

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

Le locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à son activité dans les locaux objet du bail, étant précisé que ces autorisations ne devront comporter aucune obligation, ni aucun engagement pour le bailleur de payer des droits ou taxes, qui seraient dus au titre de la transformation des locaux ou d'un changement d'affectation.

ARTICLE 8 - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Le locataire se soumettra aux charges et conditions prévues dans le règlement de copropriété de l'immeuble dont il lui est remis un extrait relatif à l'usage des parties communes et des parties privatives.

ARTICLE 9 - VENTE DE L'IMMEUBLE :

Si, pendant la durée du bail, le bailleur vend ou promet de vendre l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, objet de ce bail, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au bailleur dans les droits et obligations résultant de la présente convention, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les parties, apporte novation au présent bail.

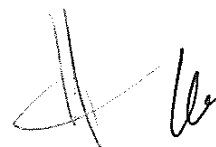
ARTICLE 10 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE:

.1 - Risques naturels et technologiques

Conformément aux articles L125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est annexé au présent bail l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les lieux loués.

En outre le bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L125-2 du code des Assurances) ou technologiques (article L128-2 du Code des Assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le locataire prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.



2 – Diagnostic de performance énergétique

Est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique (DPE) des lieux loués.

Le locataire déclare avoir pris connaissance des éléments contenant ce diagnostic

3 – Amiante

est annexée au présent bail la fiche récapitulative aux lieux loués, ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a usage, et prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 août 2002 pris en application du décret 96-97 modifié.

Le locataire déclare avoir pris connaissance des éléments contenant cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés au mandataire amené à effectuer les travaux dans les lieux loués, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 11 - VISITE DES LIEUX :

Le bailleur se réserve pour lui ou toutes personnes le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

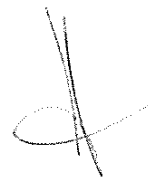
Dès que le congé aura été signifié, et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués, et de plus, en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le locataire devra laisser visiter les locaux par des amateurs accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables ; le bailleur préviendra dans la mesure du possible le preneur 72 heures à l'avance et s'efforcera de ne pas faire de visites aux heures de service.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail ou dans le cas de sa mise en vente, le bailleur pourra faire mettre sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 12 - ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR :

Le bailleur déclare avoir exécuté les travaux suivants dans les parties communes dans les trois années précédant la signature des présentes :

- Travaux de ravalement,
- Travaux bandeaux Zinc
- Remplacement du système incendie



-Mise en conformité du système incendie

Le bailleur ignore le montant des travaux qui seront engagés dans les trois prochaines années à compter de la signature du bail.

ARTICLE 13 - RESTITUTION DES LIEUX :

Avant de déménager, le locataire devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

ARTICLE 14 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES :

Les charges et conditions locatives, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la Loi et l'usage ainsi qu'aux conditions suivantes que le locataire s'engage à exécuter :

14.1- Garnissement et exploitation commerciale

Le locataire prend l'engagement :

1. Garnissement

De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail, sauf cas de force majeure.

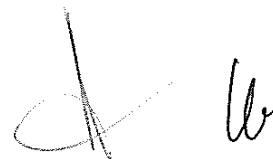
2. Maintien en état d'utilisation

De maintenir les locaux loués constamment ouverts, achalandés et en état permanent d'utilisation effective sauf cas de force majeure.

14.2- Travaux

Le locataire pourra, mais sous réserve des prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation, qui lui paraîtront nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou des planchers devront faire l'objet d'un accord préalable écrit du bailleur.



Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ce qui pourrait être imposé par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le locataire deviendront à l'expiration dudit bail la propriété du bailleur.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

14.3. Entretien - Réparations

Le locataire devra user les lieux loués suivant leur destination ; il devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation, Il maintiendra en cours de bail et rendra en fin de bail les locaux en bon état de réparation locative de propreté, d'hygiène et conforme aux normes de sécurité en vigueur à la date de la fin du bail. Le BAILLEUR ne sera tenu pour sa part, qu'aux grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. A l'exception de celles-ci, toutes les réparations grosses ou menues, d'hygiène et de sécurité, de ravalement et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture du magasin, seront à la charge exclusive du locataire.

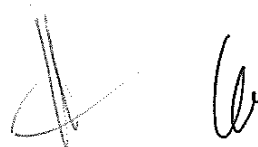
Il aura notamment à sa charge tous les travaux, même les modifications, qui pourraient être exigés par l'autorité administrative ou de police et les services de sécurité et de salubrité aux fins de mise en conformité des lieux à la réglementation actuelle ou future.

D'une façon générale, le locataire devra exécuter à ses frais tout travaux et réparations quelconques de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause et l'importance de manière que la bailleuse n'en ait aucun à supporter pendant toute la durée du bail et ses renouvellements et reçoive son loyer net de toute charge.

Le locataire s'interdit toute surcharge des planchers, prendra toutes précautions et assurera toutes responsabilités à ce sujet.

- Le locataire fera contrôler annuellement à ses frais le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux et adressera sur sa simple demande, au bailleur, les rapports établis par le ou les organismes de contrôle.

- Le locataire ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient survenues dans les locaux, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.



- Le locataire devra souffrir, sans aucune indemnité, ni diminution du prix du loyer, tout travaux de réparation nécessaire que le bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail dans l'immeuble, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le locataire devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, sans recours contre le bailleur.

Le locataire prendra à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc...).

14.4. Sinistre

Le locataire devra immédiatement déclarer par écrit au bailleur les dégradations s'étant produit dans les lieux loués et ayant une conséquence directe ou indirecte sur l'état de l'immeuble, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre et d'être totalement responsable vis à vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'Assurances.

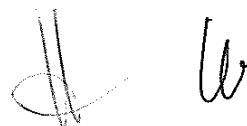
L'indemnité allouée au titre de l'immeuble par la Compagnie d'Assurances ou par tous autres organismes au titre des assurances de "*dommages*" sera versée entre les mains du bailleur.

Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans qu'aucune indemnité ne soit exigible par l'une ou l'autre des parties.

14.5. Cession – Apport - Fusion

Le locataire ne pourra céder en totalité ou en partie son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ; il restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers ou de toutes les indemnités d'occupation et l'exécution des conditions du bail en cours y compris les indemnités d'occupation et l'obligation de restituer les lieux en bon état d'entretien et de réparation locative dans les conditions prévues au contrat.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires au bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le locataire au paiement des loyers et de toutes les indemnités d'occupation et conditions du bail pendant une durée de trois années à compter de la date



de cession alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

La cession devra être constatée par un acte préalablement communiqué au bailleur. Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature aux frais du preneur, le tout sous peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait, s'il est dû des loyers, accessoires, impôts, taxes quelconques par le locataire, qui devra préalablement, à tout apport ou cession, justifier de l'entier paiement de tous impôts et taxes dus par lui au titre de son exploitation.

14.6. Occupation des locaux - sous location

Le locataire doit exploiter personnellement les locaux mis en location et toute sous-location ou gérance est expressément interdite sauf accord express et par écrit du bailleur;

ARTICLE 15 - ASSURANCES SINISTRES :

Le locataire devra s'assurer auprès d'une compagnie solvable pour les risques les plus importants (tels que dégât des eaux, l'incendie, toute explosion, vols) et pour le mobilier, matériel et marchandises de son commerce, les aménagements du local, immeubles par nature ou par destination ainsi que tous les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra justifier du tout à chaque réquisition du bailleur.

Le locataire s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

Le locataire devra immédiatement déclarer au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée au titre de l'immeuble par les Compagnies d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de "*dommages*" sera versée entre les mains du bailleur.

Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité, le présent bail deviendrait nul de plein droit sans qu'aucune indemnité ne soit exigible par l'une ou l'autre des parties.



ARTICLE 16 - RECOURS :

Le locataire s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- b) en cas d'accident matériel ou corporel dont lui-même, ses préposés ou sa clientèle pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble,
- c) en cas des dégâts causés aux lieux loués, aux marchandises et objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel, le locataire devant s'assurer de ces risques,
- d) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou feraient l'objet d'expropriation,
- e) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le locataire devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

ARTICLE 17 - CHARGES PROVISIONS :

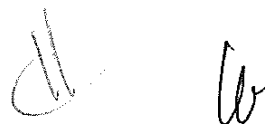
Le locataire supportera, à compter de la mise à disposition des locaux, la quote-part afférente aux locaux loués des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble et de celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Une provision sera versée par le locataire en même temps que le loyer, majorée de la T.V.A. Pour la première année du bail, la provision trimestrielle sera fixée à 7 500 € HT ;

Le locataire s'engage à rembourser au bailleur, à première demande, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles si, en fin d'exercice, les provisions versées se révélaient inférieures aux charges réelles sur présentation de la régularisation annuelle des charges fournie par le syndic.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes versées en trop viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où pour une raison quelconque, le locataire serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, et si le décompte des provisions, versées par le locataire jusqu'à son départ et des charges réellement payées ou dues par le bailleur jusqu'à cette époque, faisait apparaître un solde débiteur à la charge



du locataire, le montant de ce solde débiteur serait imputé de plein droit sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS :

Le locataire acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles ou autres taxes et contributions et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet ; il devra en justifier au bailleur, à toute réquisition, et spécialement en fin de bail.

Il paiera ses consommations d'eau de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs directement auprès des sociétés ou compagnies intéressées de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à cet égard.

ARTICLE 19 - IMPOT - TAXES - PRIMES D'ASSURANCES - FRAIS DE PROCEDURE :

En outre, le locataire remboursera au bailleur, en sus du paiement du loyer

a) tous impôts, taxes et contributions, taxes foncières, taxe sur les bureaux et taxes annexes de balayage et enlèvement des ordures ménagères , de toute nature quelconque auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourront être assujettis toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, assises ou à asseoir sur lesdits locaux, ainsi que tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus quel qu'en soit le mode d'imposition,

b/ Les frais de procédure de quelque nature qu'ils soient, engagés par le bailleur pour le recouvrement de sa créance ou la conservation des biens, objet des présentes.

ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie, d'un montant de 164 675 € et représente trois mois de loyer,

Lors de la signature des présentes, le locataire verse au bailleur qui lui en donne quittance la somme de 8 261,60 euros, laquelle somme complète celle déjà détenue par le bailleur, soit 156.413,40 euros.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et le complément seront exigibles lors de chaque réévaluation du loyer.



Il restera aux mains du bailleur jusqu'au départ du locataire et sera affecté au règlement de toutes sommes ou de toutes indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie : de convention expresse, il ne sera productif d'aucun intérêt. Il sera remboursé par le bailleur au plus tard trois mois après apurement des comptes.

En aucun cas le dépôt de garantie ne sera imputable sur des loyers ou accessoires dus.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

En cas de non-exécution par le locataire de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et prestations, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, ou les rappels de loyers fixés judiciairement ou les compléments de dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils soient ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail après avoir mis le locataire en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer, de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

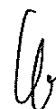
Si, un mois après ce commandement, le locataire n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans un délai d'un mois, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur rentrera de suite de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

A défaut par le locataire d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée d'ores et déjà au montant du loyer majoré de 50 % ;

En outre, le Juge des référés sera compétent en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du locataire par simple ordonnance exécutoire par provision, nonobstant toute opposition ou appel.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.



ARTICLE 22 - LIEU DE PAIEMENT - PENALITES DE RETARD :

Les loyers et l'ensemble des charges incombant au locataire seront réglés par virement au bailleur au plus tard le premier de chaque trimestre civil.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le locataire, ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, et, qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, et après l'envoi d'une simple mise en demeure restée infructueuse 10 jours, le bailleur percevra des pénalités de retard.

Ces pénalités de retard seront calculées sur la base d'un taux mensuel égal à 1,5% du montant du loyer.

En outre et faute par le locataire d'avoir payé les sommes dues à la date de leur exigibilité, les parties conviennent, par dérogation expresse à l'article 1256 du Code Civil, que :

1°/ Tout versement ultérieur de la part du locataire sera imputé, de plein droit et sans formalité, sur les prestations, charges, termes et dettes les plus récents et ce, en cas de délivrance d'un commandement d'avoir à payer les prestations, charges, termes et dettes les plus anciens.

2°/ Tout règlement du locataire, quel qu'il soit, s'imputera de plein droit et sans formalité, par priorité et dans sa totalité, sur les charges et ce jusqu'à complet règlement de celles-ci.

ARTICLE 23 - 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 et la durée ne pourront jamais et 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 24- FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires du bail et de ses autres en ce compris tous avenants, sont à la charge du locataire qui s'y oblige.

ARTICLE 25 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Il est fait, pour le cas de besoin, attribution exclusive aux Tribunaux de PARIS ;



ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les soussignés élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

PIECES ANNEXEES :

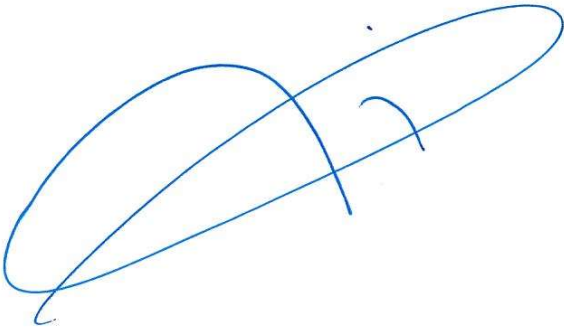
Plans
Diagnostics
Pouvoirs
Etat de répartition charges, travaux

Fait à *Paris*
Le *09/01/2018*
En deux exemplaires.

LE BAILLEUR



LE LOCATAIRE



ANNEXES

REPARTITION DES CHARGES- IMPOTS – TAXES ET REDEVANCE ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le bail doit prévoir une répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le bailleur et le locataire. Les parties ont convenu de répartir les charges, impôts et taxes comme indiqué ci-après ;

<u>INTITULE</u>	<u>BAILLEUR</u>	<u>LOCATAIRE</u>
Eau, gaz, électricité, chauffage et location des compteurs parties communes et parties privatives		<u>X</u>
Charges relatives à un contrat d'entreprise, gardien ou employé d'immeuble		<u>X</u>
Frais d'entretien et de réparation du matériel de lutte contre l'incendie -SSI (parties communes et parties privatives)		<u>X</u>
Frais de dératisation et de désinsectisation parties communes et parties privatives		<u>X</u>
Service des ascenseurs		
Réparations, entretien, contrats d'entretien afférents à l'immeuble		<u>X</u>
Gros travaux relevant des grosses réparations visés à l'article 606 du Code Civil...	<u>X</u>	
Gros travaux ne relevant pas des grosses réparations visés à l'article 606 du Code Civil y compris le ravalement		<u>X</u>
Frais relatifs à la fourniture de matériel d'entretien de l'immeuble		<u>X</u>
Elimination des rejets et taxe d'enlèvement des ordures ménagères		<u>X</u>
Ramonage des conduits de ventilation, entretien parties communes et parties privatives		<u>X</u>
Assurance de l'immeuble		<u>X</u>



Honoraires de l'administrateur de biens	<u>X</u>	
Taxe foncière		<u>X</u>
Taxe annexe de balayage		<u>X</u>
Travaux de mise aux normes parties communes et parties privatives relevant de l'article 606 du Code Civil	<u>X</u>	
Travaux de mise aux normes parties communes et parties privatives ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil		<u>X</u>