

BAIL COMMERCIAL

Soumis au Statut des Baux commerciaux Articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière Michel THOMAS, au capital de 7 622.45 €uros, immatriculée au RCS PARIS D 378 798 995 dont le siège social est situé 67 boulevard Exelmans à PARIS 16^{ème}, représentée par Monsieur Thibault THOMAS, dûment habilité à signer les présentes.

CI-APRÈS DESIGNÉ LE BAILLEUR

ET :

La Société ANTOINE SOARES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 3 000 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX 478 396 096, dont le siège social est situé 30 rue des Grenaux 77410 SAINT-MESMES, représentée par son gérant Monsieur Antoine Albino SOARES, né le 22 juin 1964 à PORTUZELO (PORTUGAL) de nationalité française et demeurant 30 rue des Grenaux 77410 SAINT-MESMES.

CI-APRÈS DESIGNÉE LE PRENEUR

Les parties seront désignées dans le texte ci-après, respectivement par les mots « Bailleur » et « Preneur ».

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

ENGAGEMENT RÉCIPROQUE :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte les locaux ci-après désignés, et cela dans le cadre de la législation définie par les articles L.145 et suivants du Code de Commerce.

DÉSIGNATION :

Les lieux, objet du présent bail, appartiennent en toute propriété au BAILLEUR, ci-dessus nommé et dépendent d'un ensemble immobilier sis à **PARIS 19^{ème} ayant son entrée au 13 rue Rebuffat et se composent de :**

Au rez-de-chaussée, un local comprenant deux bureaux et un WC.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever quelque réclamation que ce soit, soit en raison de leur état.

Toutes les différences entre les côtes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant d'un plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne sauraient justifier une réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le preneur déclare avoir reçu toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepte de prendre livraisons des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au bailleur d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité autorisée.

Un état des lieux contradictoire sera dressé conformément à l'article L 145-40-1 du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le preneur en remplisse les clauses et conditions ainsi que le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'ensemble immobilier.

ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare bien connaître les lieux et les prendre en bon état, sauf ce qui est mentionné dans l'état des lieux contradictoire qui est dressé à l'entrée dans les lieux.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

DURÉE :

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années entières et consécutives commençant à courir le **1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025.**

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire à peine de nullité.

Le bailleur aura la même faculté aux mêmes conditions de forme et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi.

DESTINATION DES LIEUX

Sans préjudice de toute disposition légale, les Locaux Loués devront être utilisés à usage exclusif de **bureaux pour l'agencement de cuisines, salle de bains, plomberie, peinture et décoration intérieure**.

Il n'est pas autorisé l'entrepôt ou le stockage.

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de salle d'exposition, de stockage de matières dangereuses et toxiques (peinture, acide, vernis, etc) et de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées et toute nuisance sonore, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation des locaux.

Il est également convenu qu'en raison de la destination contractuelle des lieux loués, si l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque un aménagement ou une modification quelconque des locaux objet du présent bail ou des travaux de mise en conformité avec toute réglementation ou des travaux d'entretien ou de réparation, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications, aménagements ou autres seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée

LOYER :

LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de **8 400.00 € (HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance par trimestre aux époques ordinaires de l'année, à savoir les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre et pour la première fois le **1^{er} avril 2016**.

Il est ici rappelé que le montant du loyer ci-après est établi forfaitairement et non pas au mètre carré de surface loué et qu'il correspond à la valeur locative des lieux loués.

En cas de prise d'effet en cours de terme, le loyer sera calculé au prorata temporis.

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative, conformément aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce, les parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du code de commerce et, en conséquence, renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

DECLARATION FISCALE (TVA)

Le Bailleur déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A et le Preneur s'engage à acquitter la T.V.A au taux légal en vigueur en sus du loyer.

La relance pour non règlement du terme du loyer sera envoyée par courrier en RAR 15 jours avant de faire signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire.

De convention expresse, le Preneur s'engage à rembourser tous les frais, droits et honoraires d'Huissiers que le Bailleur aurait déboursés pour le recouvrement de tous loyers, charges et taxes non réglés à l'échéance.

RÉVISION et INDEXATION DE LOYER

Les parties précisent que lors de la fixation du loyer, elles se sont basées sur **ILC (indice des loyers commerciaux)** du **4^{ème} trimestre 2015** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques dont la valeur est de **108.41**.

Les règles de la révision légale du loyer se conformera aux dispositions des articles L.145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer variera de plein droit, à l'expiration de chaque période annuelle, à la date anniversaire de la date d'effet du bail pour être réajusté suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 3^{ème} trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR d'adresser au PRENEUR une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

En cas de fixation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation et les augmentations se feront en fonction du dernier indice publié à la date de la révision du loyer et sera comparé à l'indice correspondant un an plus tôt.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplaniée.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes la somme de 2 100.00 € (DEUX MILLE CENTS EUROS) à titre de dépôt de garantie de manière à représenter 3 mois de loyer en principal HT et hors charges.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et sera restituée au Preneur dans un délai de 2 mois après la remise des clés du local, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable notamment après exécution des travaux de remise en état des locaux loués.

A.S

En cas de redressement judiciaire du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de variation du loyer, ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et le complément sera exigible à chaque modification dudit loyer de manière à toujours correspondre à **3 mois** de loyer en principal HT et hors charges.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

Charges - Impôts - taxes

Le Preneur sera tenu des charges et accessoires suivants :

Charges communes générales

Dépenses d'entretien et réparations

Dépenses d'entretien nettoyage

Fournitures produits d'entretien

Contrat désinsectisation, dératisation, désourisation etc....

Contrat, entretien et réparation ou remplacement extincteurs

Consommation électricité ; location, entretien, relevé, réparations, remplacement compteur

Consommation eau ; location, entretien, relevé, réparations, remplacement compteur

Salaires concierge ou employé d'immeuble ou entreprise de nettoyage

Charges sociales

Assurance immeuble

Taxe foncière immeuble

Taxes ordures ménagères et non ménagères immeuble

Taxe balayage

Taxe d'assainissement

Gros travaux article R 145-35 code de commerce

Dépenses se rapportant aux travaux d'embellissement réalisés dans l'immeuble même s'ils ressortent de l'article 606 du code civil ou s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté du bien ou encore de le mettre en conformité avec la réglementation des lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Charges local commercial

Travaux pour remédier à la vétusté ou pour la mise en conformité avec la réglementation en vigueur ne concernant pas la structure de l'immeuble

Entretien, réparation ou remplacement d'éléments d'équipements individuels

Taxe foncière

Taxe ordures ménagères et non ménagères

Taxe sur les bureaux

Taxes et redevances liées à la nature de l'activité du local ou de l'usage du local

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'ensemble immobilier et le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, **une provision trimestrielle de 30.00 € (TRENTE EUROS)** révisable à tout moment en fonction des dépenses, la régularisation des charges exigibles intervenant à la fin de chaque année sur la présentation de l'état dressé à cet effet par le syndic ou gérant de l'ensemble immobilier.

Pour la première année du Bail, le montant de la provision sur charges relatives aux Locaux loués s'élève à la somme de **120.00 € (CENT VINGT EUROS)**.

Le preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc...selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts et taxes notamment l'impôt foncier, les taxes sur les locaux de bureaux ou commerciaux qui seraient dus ou qui pourraient être dus à l'avenir par le bailleur sur les locaux objets des présentes.

Occupation-Jouissance

Le Preneur utilisera les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de bureaux pour l'agencement de cuisines, salle de bains, plomberie, peinture et décoration intérieur.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont conformes à la destination qu'il entend leur donner et s'engage à ne jamais inquiéter ni rechercher le Bailleur à ce sujet.

Enfin le Preneur ne pourra en aucun cas sous-louer les lieux loués en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit. Il devra les exploiter personnellement.

Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce. **Le Bailleur aura la possibilité de s'opposer à la cession dans l'hypothèse où le cessionnaire du fonds de commerce ne présenterait pas une situation financière suffisante pour la location des locaux loués.**

Le preneur restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers ou accessoires, charges, taxes, indemnités d'occupation, complément de loyer, frais de poursuite et l'entière exécution des conditions pendant toute la durée du bail par dérogation à l'article L.145-16-2 du code de commerce, ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur comme il sera expliqué ci-après.

Le Bailleur devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'Article 1690 du Code Civil.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires.

Toutefois, en cas de fusion de société ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L.236-22 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. Dans ce cas, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette fusion ou de cet apport, ledit changement par lettre recommandée ou acte extra-judiciaire.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'**article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce**, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au Preneur, du paiement des loyers, des charges et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, en particulier de l'exécution des réparations locatives et, plus généralement de l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail pendant une durée de 3 ans conformément aux dispositions l'article L.145-16-2 du code du commerce.

De convention expresse entre les parties, au cas où le Preneur serait désireux de céder son droit au présent bail ou son fonds propre commerce, il s'engage à faire notifier par lettre recommandée avec accusé de réception les conditions de son projet d'acte de vente de fonds de commerce comprenant la cession du droit au présent bail dans son intégralité au Bailleur et celui-ci pourra, dans les deux mois de cette notification faire connaître au Preneur qu'il entend exercer son droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente. Le silence gardé par le Bailleur jusqu'à l'expiration du délai de deux mois devra être considéré comme un refus du Bailleur d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée. Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le Bailleur de son droit de préemption, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Le Preneur s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du Bailleur à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du Bailleur est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit Bailleur n'aurait pas contracté.

En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation du Preneur, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

En outre, cette cession de fonds de commerce dans le cadre de la procédure collective, ne pourra intervenir que si l'arriéré locatif du Preneur, objet de ladite procédure collective, est réglé préalablement à la cession.

En cas de vente des locaux loués, le bailleur informera le preneur et se conformera aux dispositions de l'article L-145-46-1 du code du commerce.

A la date de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant, cessionnaire et bailleur contradictoirement, à l'amiable ou par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et au frais partagés par le locataire, cessionnaire et bailleur.

Le Preneur ne pourra jamais exiger aucune exclusivité ni aucune réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

En outre, le Bailleur conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de toutes activités, les autres locaux de l'ensemble immobilier quels qu'ils soient.

Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

Entretien -Travaux

Le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité et de prévention et de mise en accessibilité par les lois et règlements actuels et futurs en raison de de l'activité professionnelle qu'il exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil.

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs dans les locaux ou dans les parties communes de l'ensemble immobilier soit par un manquement d'information envers le bailleur.

Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le Bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire.

De prendre les lieux dans l'état où il se trouve à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparation, sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués notamment les serrureries, huisseries, fermetures, boiseries, vitreries, portes, fenêtres, skydomes et persiennes, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chaudières, châteaux, descentes d'eau pluviale etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils sanitaires tels que WC, lave mains, chasses d'eau, etc les garantir contre la gelée.

S'il existe des conduits de cheminées, le Preneur déclare faire son affaire personnelle des éventuels tubages nécessaires pour son activité et s'engage à les utiliser conformément à la législation en vigueur au regard des autorisations des services sanitaires ou même de l'ensemble immobilier. Il s'engage également à souscrire un contrat d'entretien de ramonage pour lesdits conduits et en justifier au Bailleur.

Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les WC, lave-mains, ballon d'eau chaude, le rideau de fer ou volet roulant et les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement aucun travaux et gros aménagements intérieurs ou extérieurs sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

Dans tous les cas, en cas d'accord exprès du Bailleur de travaux touchant aux éléments de structures, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du Bailleur et la surveillance des travaux par son architecte aux frais du Preneur ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises dûment qualifiées et expérimentées agissant sous la direction des hommes de l'art et après information du Bailleur et supportera toutes les conséquences de ses travaux.

Tous embellissements, améliorations, aménagements ou agencements, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux loués, resteront en fin de bail, de plein droit, et sans formalité, la propriété du Bailleur sans indemnité au Preneur, le Bailleur se réservant toutefois le droit d'exiger que les locaux loués soient remis dans l'état existant au jour de la prise d'effet du bail, en tout ou partie aux frais du Preneur, à l'expiration du bail.

Le Preneur s'engage à entretenir sa devanture et à la repeindre si besoin est. Dans le cas d'inexécution, le Bailleur pourra faire faire ces travaux à la charge du Preneur.

Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaire, tout bouchement de vides de cours et courettes de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée excéda-t-elle 21 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Les parties entendent déroger expressément à l'article 1724 du code civil.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et lors de ravalement toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux.

S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement de conduites principales et transformatrices d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursée par le Preneur au Bailleur.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue résultant de l'intérieur ou de l'extérieur à l'ensemble immobilier.

Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de terrorisme, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne la réduction éventuelle de loyer. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à la résiliation du Bail.

Assurance- Responsabilité Recours

S'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glace, les explosions, les incendies et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire ou son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le Bailleur, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le Preneur tant au titre des obligations du Bailleur en matière d'assurance de l'immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le Preneur.

La police d'assurance des biens devra comporter une garantie couvrant les pertes d'exploitation consécutives à un événement générateur couvert par le contrat d'assurance aux biens et/ou consécutives à la fermeture de l'établissement par décision administrative pendant une durée de 18 mois.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, le Preneur devra adresser au Bailleur dans les 30 jours de la date d'effet du bail, une copie certifiée conforme des attestations d'assurance, étant précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler la police ou payer les primes afférentes, le Bailleur se réserve le droit, 15 jours après une mise en demeure restée sans réponse, d'y faire procéder auprès Compagnie d'assurance couvrant les Locaux Loués, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du Bailleur.

Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et contre son assurance ou encore contre l'assurance de l'immeuble :

En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;

En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;

Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;

En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait d'un tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;

En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur, de tout système informatique s'il en existe,

En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou et tous autres dégâts ;

Règlement de l'ensemble immobilier

S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'ensemble immobilier, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.

Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués ne pourront être placés sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées. Aucun appareil de transmission hertzien notamment antenne ne pourra être installé dans les locaux loués.

Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire la bonne tenue et la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'ensemble immobilier.

Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, prescription, règlements et ordonnances en vigueur au cours de l'exécution du bail, notamment en ce qui concerne la sécurité, la salubrité, la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation thermique, la réglementation du travail, les règles définies par l'APSA, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives et la sécurité, et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois et réglementation le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux loués une activité soumise à autorisation ou à déclaration sans avoir obtenu une telle autorisation ou déposé une telle déclaration et en avoir obtenu récépissé de la part de l'autorité compétente.

Donner accès dans les lieux loués au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisin.

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

En ce qui concerne l'électricité, il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité. A ce sujet, le Preneur ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'EDF pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du Bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

En cas d'absence prolongée, le Preneur devra laisser les clés des locaux loués à un tiers qui sera autorisé à pénétrer dans les locaux loués durant cette absence pour parer aux cas urgents. S'il s'avère indispensable de pénétrer dans les locaux loués en cas d'urgence pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les Locaux Loués, et au cas où le Preneur ne pourrait être joint, le Bailleur et ou/ l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à se faire ouvrir la porte des lieux, sans formalités autres que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais.

De faire son affaire personnelle de l'élimination de ses déchets industriels ou commerciaux et de se munir à cet effet dans les locaux de ses propres poubelles.

CLAUDE PÉNALE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et après une mise en demeure en RAR qui sera suivie 15 jours d'un acte d'huissier pour un commandement de payer visant la clause résolutoire, le montant sera augmenté d'une somme forfaitaire de 4% de la somme due et de plus jusqu'au paiement définitif des sommes dues, un intérêt mensuel de 1,5% de celle-ci s'y ajoutera.

Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais exposés par le Bailleur (incluant notamment les honoraires d'avocat ou les frais d'huissier) liés à un manquement du Preneur à l'une de ses obligations qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur, étant précisé qu'en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

CLAUDE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Même après avoir notifié le commandement ou la sommation d'exécuter ci-dessus visée, et quand bien même le juge des référés aurait été saisi, le Bailleur conservera la faculté discrétionnaire de renoncer à la résiliation du bail, ce, tant que cette résiliation n'aura pas été constatée par une décision de justice devenue définitive.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du [lieu de situation de l'ensemble immobilier] ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et ce, nonobstant l'expulsion. Au cas où après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après expiration du bail, ou résiliation de plein droit ou judiciaire ou celle prévue par l'article L 145-28, sera établie forfaitairement sur la base du dernier loyer global de la dernière année de location majoré de 50% outre tous accessoires du loyer. Les charges et autres prestations seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Que les poursuites soient ou non suivies d'une résiliation du présent bail, tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, les honoraires d'avocat ainsi que tous frais de levée d'état et de notification seront à la charge exclusive du Preneur

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil. Elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1134 du Code civil.

INFORMATIONS PARTICULIERES

Relatives aux risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article 125-2 ou de l'article 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

En conséquence, le bailleur ne déclare que les biens objets des présentes :

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-5 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Il a été dressé un diagnostic de performance énergétique.

Cet état est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail initial ou renouvelé, la propriété des locaux loués est transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de la substitution de l'acquéreur. Cette substitution se réalisera par le transfert de la propriété de l'immeuble à l'acquéreur.

En cas de vente de l'immeuble, le bénéfice du présent bail sera transmis de plein droit et sans formalité à l'acquéreur de l'immeuble.

RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance.

Un état des lieux de sortie devra être effectué entre le preneur et bailleur contradictoirement, à l'amiable ou par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et au frais partagés par le locataire et le bailleur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Monsieur Antoine Albino SOARES gérant de la société ANTOINE SOARES se porte caution personnelle pour toute la durée du bail et pour la somme de 25 560.00 €uros (VINGT CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS) pour le compte de la Société ANTOINE SOARES (voir en annexe l'acte de caution).

Cette condition est déterminante et essentielle à la conclusion du bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur qui s'y oblige suivant le barème des honoraires du cabinet.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de PARIS.

ELECTION DE DOMICILE

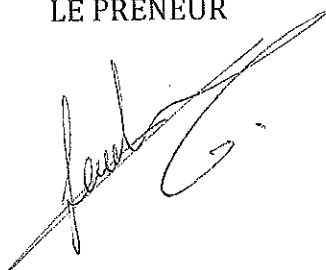
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le Bailleur au domicile de son mandataire
Le Preneur dans les lieux loués

Fait en 3 exemplaires originaux.

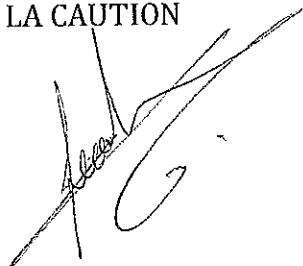
A PARIS, le 1^{er} Avril 2016

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean G.', written over the 'LE PRENEUR' label.

LA CAUTION

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean G.', written over the 'LA CAUTION' label.