

BAIL COMMERCIAL

Tél: ...

RCS: ...

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART

1° - Mme	Née	Née le 28 septembre
à	de nationalité FRANCAISE	
2° - Mr I	Né le 1 Mai	à
De nationalité		
Domicile		

Dénommé le BAILLEUR

ET :

D'AUTRE PART,

**La SASU « LE FOURNIL DES SAVEURS » au capital de 2.000,00 euro, dont le siège social est au 13 RUE DE MONTESSON 95870 BEZONS
RCS de PONTOISE B 5821 846 482
Représentée par son Président Mr BEN FGIRA Sami**

Dénommé le PRENEUR

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT ;

I. - OBJET.

Le bailleur donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis au :

13 Rue DE MONTESSON 95870 BEZONS

II- DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.

LES LOCAUX comprenant une boutique à usage commercial de Boulangerie-Pâtisserie,
Une cuisine + deux pièces sur la cour +escaliers d'accès au sou sol et un grenier le tous
au rez-de-chaussée

Dépendant d'un immeuble situé à BEZONS, 13 rue de MONTESSON régi par la copropriété des immeubles divisés par appartements, fractions de lots

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

Le PRENEUR a sur sa demande solliciter un nouveau bail anticipé. En effet, le bail initial devait se terminer le 1 novembre 2018.

BFS RB BMR

reçu le 10.10.2018



Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

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

UN LOCAL COMMERCIAL EN REZ-DE-CHAUSSEE LOUE EN L'ETAT.

III. DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : **9 ANS**

qui commence à courir le : **01 AVRIL 2018**

pour finir le : **31 MARS 2027**

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 extra-judiciaire six mois au moins à l'avance.

Le **BAILLEUR** disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des **Articles 10 ou 15 du décret du 30 septembre 1953** en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV. DESTINATIONS DES LIEUX LOUES.

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

Toutes activités de boulangerie Pâtisserie.

Tous changement d'activité demeure subordonné à l'accord exprès par écrit du Bailleur.

selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Tout changement d'activité demeure subordonné à l'accord express et par écrit du **BAILLEUR**.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le **BAILLEUR**.

V- LOYER.

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

23.400.00 Euro (VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT EUROS)

BFS RB B MR

(Hors Charges, Hors Taxe - TVA taux en rigueur - ou de droit au bail et taxe additionnelle)

que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE**, par mois d'avance tous les 5 de chaque mois au plus star.

Le jour de la signature du bail commercial

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le **BAILLEUR** pour en obtenir le recouvrement.

VI- REVISION DU LOYER.

Révision annuelle.

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 l'indice des Loyers Commerciaux trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 4^{ème} trimestre 2017, soit 111.33, l'indice du 4 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, la non application partielle ou totale pourra autoriser le **BAILLEUR** et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

VII. CHARGES.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE** toutes les charges et prestation, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et taxe foncières, incombant à l'immeuble, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du font National d'Amélioration de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge des locataires : lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de Copropriété ainsi que le remboursement de la taxe foncière

Le **PRENEUR** acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eaux et 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.

VIII. DEPOT DE GARANTIE.

BFS RB BTR

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, une somme correspondant à trois mois de loyer principal.

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

Compte tenu du montant du loyer, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer s'élève à :

5.850.00 Euro (CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS)

Nous rappelons que la SASU LE FOURNIL DES SAVEURS représenté par son Président Mr [REDACTED] a déjà versé la somme de cinq mille cent trois euros et 66 cts.

La SASU LE FOURNIL DES SAVEURS représenté par son Président dépose ce jour Un chèque de sept cent quarante six euros et 34 cts entre les mains du bailleur.

« 5850.00 € - 5103.66 € = 746.34 € »

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au **PRENEUR** quittant les lieux, dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au **BAILLEUR** ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas :

- 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.
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution ou pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

IX. CONDITIONS PARTICULIERES.

Les charges et les taxes devront être payées dès la première demande

Ainsi que la taxe foncière à la charge exclusive du locataire

Au cas où le **PRENEUR** serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il remboursera l'ensemble des frais exposés par le **PROPRIETAIRE**, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'**Huissier de Justice**) ainsi que ses honoraires dus à l'avocat du propriétaire et éventuellement ceux de son avoué à la Cour.

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 desdites équipements et installations de toute nature nécessaire 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.

BFS RB BMR

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

Le **Bailleur** s'engage à régler l'ensemble des travaux définis par l'Article 606 du Code Civil.

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.

X. CONDITIONS GENERALES.

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

1) sous-location - Cession.

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds de l'entreprise, le **BAILLEUR** disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, 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'avoir fait connaître ses intentions, le **BAILLEUR** sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le **PRENEUR** pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à conditions que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au **BAILLEUR**.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du **BAILLEUR** ou de celui-ci dûment appelé par acte extra judiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.
- Le **PRENEUR**, devenu cédant devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le **PRENEUR** demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le **PRENEUR**, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le **BAILLEUR** puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le **PRENEUR**, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le **PRENEUR** était

BFS RB BTR

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 affectées 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, 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.

4) Destruction totale ou partielle des lieux.

- 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 détruit en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. 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, 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**.

2. 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 ci-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.

BFS RB BMR

débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.

- La présente clause, à peine de nullité de l'action, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

2) Obligations d'exploiter.

Le **PRENEUR** maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3) Assurance.

- a) Le **PRENEUR** s'engage à garantir au **BAILLEUR** de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagements 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 "**Domages - 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 assurés pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, de matériel, aménagements et installation contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.
- c) Le **PRENEUR** devra s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurance, contre le risque de responsabilité civile pour 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 express 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 celle 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.

BFS RE BAR

5) Délivrance des lieux.

Les lieux sont livrés en bon état d'entretien et de réparations de toute nature le **PRENEUR** déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoirs vus et visités antérieurement à la signature du bail.

6) Entretien des lieux.

Le preneur devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et entretien de toute nature.

Le **BAILLEUR** s'engage à régler l'ensemble des travaux définis par l'Article 606 du Code Civil.

Le **PRENEUR** devra intervenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eaux, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtement de sol 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 tous accidents qui pourraient 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, 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 chaudières de chauffage centre individuel, chauffe-eau, chauffe-bain, 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 toute réparation 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**, à 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.

BFS RB BAR

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 excéderait-elle **80 jours**.

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

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

- 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, dont il supportera le coût, 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, celles-ci seront faites aux frais du **PRENEUR**. Si leur installation n'est plus possible, le **PRENEUR** ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le **BAILLEUR**.

7) Changements apportés à 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 de modifier l'intérieur des lieux loués.

8) 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**.

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

BFS RB BAR

Les plans des aménagements, installations, amélioration 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'arrêts, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs etc... Cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, amélioration et embellissements effectués par le **PRENEUR** deviendront par accession 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 pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

9) Exercice de l'activité.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, administratives ou autres 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 toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et à en assurer 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, antibruit, 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 élément de décorations sans le consentement écrit du **BAILLEUR** ; en cas de d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du **PRENEUR**.
- Le **PRENEUR** renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du **BAILLEUR** pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

10) Abonnements.

BFS RB BTR

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, 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.

11) Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.

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 :

- 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.
- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté.
- 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 bouteille par exemple de type "butane" ou "propane" ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en caves.
- Le preneur n'est pas autorisé à installer entre les lieux loués et la boutique contiguë, une joue. Il ne devra pas davantage installer un store corbeille.
- De ne pouvoir placer sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne, plaque ou élément de décoration, sans le consentement écrit du bailleur.
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque, les lieux à usage commun, porche et cour.

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

12) Responsabilité 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, dégâts 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 des 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 ;

BFS RB BMR

- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le **PRENEUR** faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

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 de 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.

13) Impôts et taxes.

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 ne particulier les contributions personnelles et mobilières, le droit de bail et la taxe additionnelle au droit de bail, les taxes locatives, 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. Si la location est soumise à la T.V.A le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, en sus de ses loyers, 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 T.V.A le **BAILLEUR** opte en cours de bail pour l'assujettissement de 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, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substitués à l'occasion de chaque terme de loyer.

Le bail ne sera pas soumis à la TVA

XII . CONGES - VISITE DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas e 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 congés, 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.

B FS RB BTR

Si par des manoeuvres 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 rubrique XIII, avant dernier alinéa.

XIII . 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 des accessoires (taxes, charges, provisions sur charges etc.....) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, en celui-ci sera résilié de plein droit, si bon lui semble au **BAILLEUR**, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restes infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou résolution 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'occupations 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 réfère, 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.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, 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 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**.

En cas de mise en société, au présent bail, les gérants successifs seront responsables du paiement des loyers sur leurs biens.

Au cas à suite du décès du **PRENEUR** ou de toute autre cause, des scelles auraient été appose sur le local, le loyer continuera à courir et sera du par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

Tous les frais en gagés lors d'une procédure pour non paiement du loyer seront à la charge du **PRENEUR**.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

BFS RB BTR

XIV. DISPOSITIONS DIVERSES

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 domicile ;
- Le **PRENEUR** dans les lieux loués :

TOUS LES FRAIS ET HONORAIRES SONT A LA CHARGE DU PRENEUR.....

FAIT A PARIS LE 30/03/18 EN QUATRE EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE BAILLEUR

(lu et approuvé)

LE PRENEUR

[Signature] lu et approuvé
[Signature] lu et approuvé

[Signature]

Cabinet
Res de
Tel: 01 70 11 48 27
Fax: 01 70 11 48 27