

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommé "*Le Bailleur*"

D'UNE PART,

ET

Ci-après dénommé "*Le Locataire*"

D'AUTRE PART,

MC 

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

RESILIATION DU BAIL EN DATE DU 28 novembre 2006 :

Concomitamment à la cession du fonds de commerce intervenue entre la Société et la Société en date du 30 novembre 2016, avec prise d'effet fixée au 1^{er} décembre 2016, il a été convenu entre le bailleur et le locataire la résiliation d'un commun accord du bail conclu le 28 novembre 2006 à effet du 1^{er} décembre 2006 et portant sur les locaux sis au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis à Montrouge (92120), 54-56 rue Gabriel Péri ;

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 54-56 rue Gabriel Péri 92120 MONTROUGE, désigné dans l'exposé ci-après :

Un local commercial en rez-de-chaussée à droite de l'entrée de l'immeuble d'une superficie de 130 m² environ (lots 159, 160, 161, 162) ainsi qu'un local au sous-sol d'une superficie de 30 m² environ (lots 172 et 173) et trois parkings au 2^{ème} sous-sol (lots 122 ; 128 ; 138).

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 et renonçant à élever aucune réclamation, en raison soit de leur état, soit d'une erreur dans la désignation.

ARTICLE 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commencent à courir le 1^{er} décembre 2016, pour prendre fin le 30 novembre 2025.

Le locataire pourra mettre fin unilatéralement au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au bailleur par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 3 - LOYER :

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 42 764,60 €uros hors taxes et hors charges.



Ce loyer est payable trimestriellement à terme à échoir, le 1^{er} jour de chaque trimestre.

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 officiel des loyers commerciaux, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques).

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

1/Elle sera appliquée pour la première fois le 1^{er} décembre 2017.

Pour le calcul du montant de l'indexation, l'indice de référence sera celui du 2nd trimestre 2016 (108,40).

L'indice de comparaison sera celui du 2nd trimestre 2017.

2/Elle sera appliquée pour la seconde fois le 1^{er} décembre 2018.

Pour le calcul du montant de l'indexation, l'indice de référence sera celui du 2nd trimestre 2017.

L'indice de comparaison sera celui du 2nd 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 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 ÉCONOMIQUES 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 le coût de la construction 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

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 - DESTINATION DES LOCAUX :

Le LOCATAIRE pourra utiliser les lieux loués, en se conformant aux prescriptions administratives et autres, uniquement à l'usage de vente de tous produits alimentaires et notamment boucherie ainsi que ceux conservés par le froid et tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes.

Il fera son affaire personnelle des réclamations qui pourraient être faites au BAILLEUR par tous propriétaires ou locataires voisins des lieux loués à raison du préjudice que l'usage par lui desdits lieux pourrait leur causer.

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 LOCATAIRE fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux notamment. Il obtiendra en conséquence les autorisations ou visas administratifs nécessaires de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.

ARTICLE 7 -CLAUSES ENVIRONNEMENTALES :

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 8 - 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 indiquée ci-dessus, apposer toute enseigne extérieure au devant des locaux loués.

ARTICLE 9 - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Le locataire se soumettra aux charges et conditions prévues dans le règlement de copropriété dont il lui est remis un exemplaire.



ARTICLE 10 - DROIT DE PREFERENCE

En application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du local loué.

ARTICLE 11 -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 :

1.- Entretien - Réparations

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, les reconnaissant adaptés à la destination ci-dessus stipulée. Il ne pourra à quelque titre que ce soit réclamer du bailleur aucune réparation ni aucun travaux, quelqu'en soit la nécessité, la nature ou l'importance

Le LOCATAIRE effectuera à ses frais les travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de ses activités.

Il devra tenir les lieux loués en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté et effectuer toutes les réparations grosses ou menues, quand bien même elles seraient dues à la vétusté ou à un vice de construction, sauf si elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;

Il a également à sa charge tous les travaux de mise aux normes dont notamment les mises aux normes d'accessibilité aux handicapés prévues par la Loi du 11 février 2005, ses décrets et ses arrêtés subséquents et à venir;

Il aura à sa charge les travaux prescrits par l'autorité administrative et les services de sécurité et de salubrité sauf si ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil

Il s'engage d'autre part à effectuer tous travaux, même de modification, qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit par une quelconque autorité administrative ou de police en conformité de la réglementation actuelle ou future.

Le LOCATAIRE devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou tous dommages résultant de son silence ou de son retard, pour autant que le LOCATAIRE ait une réelle connaissance de ces aggravations et dommages.

Le LOCATAIRE sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées, soit par

RC 

le défaut d'exécution des réparations dont le LOCATAIRE 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 dans les lieux loués.

2.- Garnissement

Le LOCATAIRE tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour permettre à tout moment l'exploitation de l'activité définie à l'article « destination » et pour répondre du paiement des loyers et accessoires, charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

3 - Jouissance :

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter le cas échéant le coût de mise en conformité avec lesdits règlements, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les voisins et les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché à ce titre, sauf si ce dernier avait une connaissance préalable du dégât en cause.

Il ne pourra réclamer au BAILLEUR ni diminution de loyer ni indemnité au cas où, par suite de tout trouble causé par la force majeure, il serait temporairement privé de tout ou partie de la jouissance des lieux loués, tous ses droits étant expressément réservés contre qui de droit, sauf contre le BAILLEUR ;

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

4 – Abonnements :

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toutes démarches et de tous accords auprès des compagnies et services intéressés pour ce qui concerne notamment l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, les égouts, etc...

Il paiera les frais d'installation, de consommation, de location et d'entretien et autres dépenses liées à ces services.



5 – Responsabilité et Recours :

Le LOCATAIRE s'engage à renoncer à tout recours contre le BAILLEUR, et son assureur et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance,
- b) En cas d'interruption même prolongée dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, des égouts,
- c) 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,
- d) 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, ou dans d'autres circonstances quelle qu'en soit la cause, le LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques,
- e) En cas d'agissements générateurs de responsabilité des voisins, de leurs personnels, fournisseurs, clients, ou des personnes ou animaux dont ils auraient la garde.

ARTICLE 12 - ASSURANCE:

Le LOCATAIRE devra se faire assurer pour les aménagements du local, immeuble par nature ou par destination, pour son mobilier, pour son matériel, pour ses marchandises contre les risques suivants :

- incendie et explosion,
- dégâts des eaux,
- vols,
- responsabilité civile et recours des voisins.

Sauf pour le LOCATAIRE à s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques et notamment pour ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurances du LOCATAIRE devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le commerce exercé par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR les colocataires ou les voisins, des surprimes d'assurance, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.



Le LOCATAIRE devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à chaque réquisition.

Le LOCATAIRE renonce à tout recours et s'engage à obtenir toute renonciation à recours de ses assureurs contre le BAILLEUR et ses assureurs, pour les risques susvisés. Ses polices devront comporter mention de ces renonciations à recours. A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à tout recours et s'engage à obtenir toute renonciation à recours de ses assureurs contre le LOCATAIRE et ses assureurs pour les risques susvisés.

ARTICLE 13 – CESSIION-SOUS LOCATION :

a/- sous location :

Le LOCATAIRE doit exploiter personnellement les locaux mis en location et toute sous-location ou location-gérance est expressément interdite, sans accord écrit du BAILLEUR.

b/- Cession :

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 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 pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

La cession devra être constatée par un acte sous seing privé préalablement communiqué au BAILLEUR, dans un délai de 15 jours précédant la cession, lequel sera appelé à la signature de l'acte. Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis sans frais au bailleur dans le mois de la signature.

ARTICLE 14 -TRAVAUX :

a/ Travaux du BAILLEUR :

Le LOCATAIRE souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les gros travaux quelconques qui seraient exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le BAILLEUR veillera toutefois à ce que ces travaux occasionnent le moins de gêne possible à l'exploitation du LOCATAIRE ;

Il 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 utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures

MC  9

dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les sociétés ou compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le LOCATAIRE devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu en laissant le BAILLEUR hors de cause, sauf si ce dernier avait une connaissance préalable de la gêne en cause.

b/ Travaux du LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs, sans l'accord express et par écrit du BAILLEUR et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et du règlement de copropriété de l'immeuble.

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, sans indemnité et sans préjudice du droit, qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux en tout ou en partie, dans l'état primitif aux frais du LOCATAIRE.

ARTICLE 15 -IMPOTS ET TAXES :

Le LOCATAIRE acquittera exactement ses impôts, contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, cotisations foncières des entreprises 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 à toute réquisition du BAILLEUR, notamment avant tout déménagement.

En outre, le LOCATAIRE remboursera au bailleur,

Tous impôts, taxes et contributions, fonciers, 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

 10

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.

Ce remboursement devra être effectué, au plus tard, pour la date à laquelle le BAILLEUR est tenu d'en effectuer lui-même le paiement.

ARTICLE 16 - CHARGES :

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme du loyer, l'ensemble des charges, taxes, prestations et fournitures afférentes aux locaux loués ainsi qu'aux espaces communs aux autres locataires de l'ensemble immobilier (parking, espaces verts, ordures ménagères, etc...).

Il est précisé en tant que de besoin que tous les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires seront supportés par le locataire en proportion des tantièmes dont il dispose sauf s'il s'agit de travaux visés à l'article 606 du Code Civil.

Ces charges seront payées au moyen d'une provision et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque année civile.

La provision trimestrielle est fixée à 1.500,- euros HT pour la première année.

Le bailleur s'engage à fournir au locataire pour l'année écoulée, et au plus tard six mois après chaque arrêté de comptes, le décompte exact des charges.

Tous les trois ans, le bailleur s'engage à communiquer au locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, en précisant leur coût

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.

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

 11

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 17 – VISITE DES LIEUX LOUES :

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.

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 18 – 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 loyers et accessoires.

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

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire.

ARTICLE 19 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES :

Si les locaux venaient à être détruits en totalité en cas d'incendie, d'explosion ou d'effondrement, le bail serait résilié de plein droit sans indemnité au profit du LOCATAIRE.

ARTICLE 20 – DEPOT DE GARANTIE :

Il est versé par le PRENEUR au BAILLEUR qui lui en donne quittance, la somme de CINQUANTE DEUX EUROS SOIXANTE TREIZE CENTIMES (52,73 €uros), laquelle somme additionnée à celle de DIX MILLE SIX CENT TRENTE HUIT EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (10 638,42 €uros) déjà détenue par le BAILLEUR représentent le dépôt de garantie d'un montant de



DIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS QUINZE CENTIMES (10 691,15 €uros) représentant 3 mois de loyer dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

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.

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

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 fixée contractuellement au montant du loyer majoré de vingt pour cent (20%), sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire.

nc  13

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 LOCATAIRE ayant ou non provoqué cette résiliation.

ARTICLE 22 - 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 23 - ELECTION DE DOMICILE :

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

PIECES ANNEXEES :

Diagnostics

Liste charges, impôts et travaux

Fait à Paris
Le 30/11/16
En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

REPARTITION DES CHARGES - IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

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

INTITULE	BAILLEUR	LOCATAIRE
Eau, gaz, électricité, chauffage et location des compteurs parties communes et parties privatives		X
Charges relatives à un contrat d'entreprise, gardien ou employé d'immeuble		X
Frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie (parties communes et parties privatives)		X
Frais de dératisation et de désinsectisation parties communes et parties privatives		X
Réparations, entretien et contrats d'entretien des installations afférentes à l'immeuble		X
Gros travaux (travaux de ravalement, réfection de la toiture) relevant des grosses réparations visés à l'article 606 du Code Civil	X	
Gros travaux (travaux de ravalement, réfection de la toiture) ne relevant pas des grosses réparations visés à l'article 606 du Code Civil		X
Frais relatifs à la fourniture de matériel d'entretien de l'immeuble		X



54-56 RUE GABRIEL PERI A MONTROUGE (92)

Elimination des rejets liés à l'exploitation du preneur et taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Ramonage des conduits de ventilation, entretien parties communes et parties privatives		X
Assurance de l'immeuble	X	
Honoraires du syndic		X
Honoraires de l'administrateur de biens	X	
Taxe foncière		X
Travaux de mise aux normes parties communes et parties privatives relevant de l'article 606 du Code Civil	X	
Travaux de mise aux normes parties communes et parties privatives ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil		X

MC J

54-56, rue Gabriel Péri à MONTROUGE (92120)

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code du Commerce, le bail doit prévoir un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, et le récapitulatif des travaux sur les trois années précédentes comme indiqué ci-après:

INTITULE	PRECEDENTES	SUIVANTES
TRAVAUX PREVISIONNELS SUR TROIS ANNEES	NEANT	NEANT

A handwritten signature, possibly 'J. Mc', is written in black ink. The signature is stylized and appears to be a cursive 'J' followed by 'Mc'.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS

DES COPROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Section 1 - Parties privatives

Article 12

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et de son lot, sans troubler ni les droits ni la tranquillité des autres copropriétaires.

1^{er}/ Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Seul l'exercice des professions dites "Libérales" pourra y être entrepris.

2^o/ Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres.

3^o/ Antennes

Une antenne collective de télévision et modulation de fréquence sera installée sur le toit du bâtiment.

Les antennes extérieures particulières sont interdites.

4^o/ Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession commerciale ou libérale individuellement ou en cabinet de groupe pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

5^o/ Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires ou occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

87

re J

6°/ Corps de chauffe (radiateurs, plinthes chauffantes, etc....)

Chaque copropriétaire ou occupant ne pourra sans l'autorisation du Syndic, remplacer les corps de chauffe se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces corps de chauffe.

7°/ Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en parfait état de fonctionnement et les réparations éventuellement nécessaires, exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

8°/ Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

9°/ Surchargé des planchers :

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Il ne pourra non plus être modifié la nature des revêtements de sol prévus au devis descriptif sans en référer au Syndic et à l'architecte de l'ensemble immobilier et ce afin de conserver les caractéristiques thermiques et phoniques des locaux.

10°/ Modifications des parties privatives correspondant à des locaux d'habitation.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux, le copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et il sera responsable de tous affaissements et des dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

RC 

11/ Locaux commerciaux et professionnels :

Les locaux commerciaux et professionnels ainsi que leurs annexes pourront être utilisés pour l'exercice de tout commerce ou industrie, leurs propriétaires devront cependant :

- se conformer en tous points aux clauses du présent règlement ou veiller à ce que leurs locataires le fassent,
- veiller à ce que l'activité soit exercée en conformité de la réglementation en vigueur.

12/ Modifications des parties privatives correspondant aux locaux commerciaux et professionnels

Les copropriétaires ou occupants de locaux commerciaux ou professionnels pourront modifier la disposition intérieure de leur local, à condition d'en aviser le syndic qui pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire ou occupant faisant exécuter les travaux.

Tout copropriétaires ou occupant qui effectuera des modifications devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Tout copropriétaire de plusieurs lots pourra les assembler comme bon lui semblera à condition d'en aviser le Syndic et l'Architecte de l'immeuble.

13/ Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et les volets roulants, les gardes-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés bien que constituant une " Partie Privative", sans l'autorisation de l'Assemblée Générale. La pose des stores est possible sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

14/ Usage des espaces verts et voies de desserte

L'aménagement des espaces verts devra être respecté, aucun arbre, arbuste ne devra être abattu.

Il est interdit de monter dans les arbres, de les mutiler, de casser des branches, de cueillir des fleurs.

52

Mc J

Aucun papier ou objet quelconque ne devra être jeté ou déposé dans les jardins.

15/ Règlement intérieur

Les dispositions qui précèdent en ce qui concerne le bon usage des différents locaux et, d'une façon plus générale, la bonne tenue de l'immeuble seront, si besoin est, complétées par un règlement intérieur.

Le Syndic sera chargé de faire appliquer le présent règlement et les consignes du règlement intérieur.

Section II - Parties communes

ARTICLE 13

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, paliers et escaliers, et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront gréver la propriété.

Chaque copropriétaires sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait ; par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui

nc f

3