

Bail Commercial Local 7 rue Chefson

ENTRE LES SOUSSIGNES

SCI POURQUOIPAS

Société Civile au capital de 1000 Euros, dont le siège est situé au 144 rue Perronet, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°750 291 072,

Ci-après dénommée le BAILLEUR,

Et

La société BDG

Société à Responsabilité Limitée, immatriculée au RCS de Nanterre numéro 752 358 580, dont le siège est au 7 rue Charles Chefson, 92270 Bois-Colombes

Gérant Monsieur Gobinda Chandra Ghosh
Né le 25 juillet 1977 à Sholaghar, Bangladesh,
Résident au 77, rue de la Saussure, 75017 Paris,
Dument habilité à représenter la SARL BDG

Ci-après dénommé le LOCATAIRE.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Le BAILLEUR loue au preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat de bail commercial.

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis par acte notarié en date du 23 mars 2012.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu,
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

G.R.

Nk.

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ETABLI CEQUI SUIT

CONVENTION

Conformément à l'article L145-1 et suivant du code de commerce, la SCI POURQUOIPAS, le BAILLEUR, donne à bail à usage commercial au profit du LOCATAIRE.

1. DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

1.1 Désignation

Par la présente, le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE les lieux ci-après désignés : un local commercial situé au 7 rue Chefson, Bois-Colombes 92270 en rez-de-chaussée avec un escalier donnant accès au sous-sol, une arrière-boutique, cuisine et cabinet de toilettes et water closet, une cave porte numéro 4 avec escalier d'accès depuis la boutique du rez-de-chaussée, un dégagement extérieur et deux réserves, une cave porte numéro 3.

Ces lieux sont ci-après dénommés « le local ».

Le local ne comporte pas, à titre accessoire, de local affecté à un usage d'habitation.

1.2 Consistance

La superficie privative du local objet des présentes conformément à la loi du 10 juillet 1965 dite « loi Carrez » est de 63,21 M2 pour le local commercial et l'arrière-boutique.

Il est expressément prévu que toute erreur dans la désignation ou la composition du local ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du LOCATAIRE qui déclare parfaitement connaître pour l'avoir occupé depuis plus de cinq ans et l'accepter sans réserve ni condition.

Le local fait partie d'un ensemble immobilier soumis aux règles de la copropriété et forme un groupe de lots n°1 (173/2000 des parties communes générales et 176/2000 des parties communes spéciales au bâtiment A), 17 (15/2000 des parties communes générales et 15/2000 des parties communes spéciales au bâtiment A), 101 (22/2000 des parties communes générales et 2000/2000 des parties communes spéciales au bâtiment B) et 16 (5/2000 des parties communes générales).

1.3 Destination

Le local devra être affecté à une activité de restauration à l'exclusion de toute autre activité.

Le LOCATAIRE pourra toutefois adjoindre le cas échéant à cet usage des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR et d'obtenir de lui une autorisation expresse et préalable de le faire.

2. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1^{er} octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2021.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- le BAILLEUR aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce (à-savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Le LOCATAIRE et le BAILLEUR renoncent à cette faculté pour les deux prochaines échéances triennales, ce qui confère une durée au présent bail de neuf ans fermes.

3. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de 1472,00 € que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR mensuellement à terme d'avance auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui. Le BAILLEUR pourra demander au LOCATAIRE de procéder au virement mensuellement à terme d'avance par virement sur le compte qui lui sera indiqué.

4. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1^{er} octobre 2019 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail, soit celui du 1^{er} Trimestre 2018, soit une valeur de 1650.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et, d'une façon générale, les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

5. REVISION TRIENNALE LEGALE

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

L'Indice des Loyers Commerciaux du 1^{er} Trimestre 2018.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

6. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 4416 € à titre de dépôt de garantie correspondant à trois termes de loyer.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

7. ETAT DES LIEUX

Les parties ont convenu de se dispenser d'état des lieux dans la mesure où le LOCATAIRE occupe et exerce déjà son activité de restauration dans le local.

8. CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

G.R.

lh.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR, soit 150 Euros mensuels qui feront l'objet d'une régularisation dès réception par le BAILLEUR de l'état des charges de l'année concernée.

La taxe foncière, la redevance pour enlèvement des ordures ménagères, les frais de gestion de la fiscalité locale, ainsi que tous les impôts existants ou futurs relatifs au local sont à la charge du LOCATAIRE.

9. DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

10. MODALITES DE JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

10.1 Conditions générales de jouissance

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants.

G.R.

Al.

Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres LOCATAIRES ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- en cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.
- en cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 9. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les LOCATAIRES sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

G.R.

Al.

10.2 EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 9. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ».

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

10.3 PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

10.4 VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

G.R.

Nk.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

11. ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

12. CESSION ET SOUS LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au LOCATAIRE-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail⁽⁹⁾.

G.R -

h.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et 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.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 8 du présent bail.

13. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

14. CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

G. 12.

12.

15. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

16. TOLERANCES

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

17. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

18. ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

G. R.

Al.

19. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

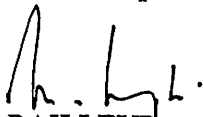
20. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 21. ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

21. REVISION POUR IMPREVISION

Chacune des parties, pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à tout changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

Fait à Bois Colombes,
Le 9 décembre 2018
En trois exemplaires



Le BAILLEUR
Gérant de la SCI POURQUOIPAS
Bruno Lunghi



Le LOCATAIRE
Monsieur Gobinda Chandra Ghosh

**SCI Pourquoiipas
144 rue Perronet
92200 Neuilly-sur-Seine
RCS Nanterre n°750 291 072**

BDG

7 rue Charles Chefson
92270 Bois Colombes
RCS Nanterre n°752 358 580

LRAR

A l'attention du gérant de la société BDG

Monsieur,

La société BDG a conclu en date du 9 décembre 2018 un bail avec la SCI Pourquoiipas et a pris à bail à usage commercial les locaux situés au 7 rue Charles Chefson, Bois Colombes 92270.

Le bail a été consenti moyennant un loyer mensuel de 1472 euros hors taxe, majoré de 150 euros de charges mensuelles, soit un loyer TTC de 1946,4 euros.

L'article 4 du bail prévoit que le loyer et les charges y afférentes sont payables d'avance.

La société BDG n'a pas respecté ses engagements dans la mesure où les loyers ne sont pas payés conformément aux termes du contrat et qu'à ce jour le montant des loyers impayés TTC s'élève à 6736,49 euros.

Vous trouverez en annexe les montants des loyers payés et la date de paiement justifiant de la non-application des termes du contrat de bail par la société BDG.

La société BDG est mise en demeure par la présente de payer les loyers et charges impayés, soit la somme de 6736,49 euros TTC au plus tard le 15 septembre 2023.

Ce montant ne tient pas compte du loyer du mois de septembre de 1946,4 euros auquel s'ajoutera la taxe foncière de 2022 de 869 euros qui sera refacturée à la société BDG conformément à l'article 8 du bail, soit un montant total TTC de 3378,48 euros.

Le loyer de septembre majoré de la taxe foncière 2022 devra être réglé comme prévu par le contrat début septembre 2023.

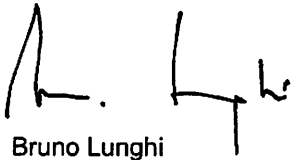
Pour mémoire, la taxe foncière 2023 sera appelée dès sa mise en recouvrement, en principe en octobre 2023.

Le bailleur se réserve la possibilité de faire application de la clause d'indexation de l'article 4 et remonter sur les 5 dernières années à compter du présent courrier pour réclamer les compléments de loyers et ajuster le montant du dépôt de garantie.

Si la société BDG ne règle pas son loyer de septembre incluant la taxe foncière 2022 début septembre 2023 et si elle ne s'acquitte pas de son arriéré de loyers impayés au plus tard le 15 septembre 2023, le bailleur se réserve la possibilité de demander la résolution du bail conformément aux dispositions de l'article 13 du bail.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Neuilly-sur-Seine, le 18 août 2023,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno Lunghi'. The signature is stylized with a large 'B' and 'L'.

Bruno Lunghi

Pj – Annexe – loyers impayés décembre 2022 – août 2023

Annexe 1

BDG – 7 rue Chefson

Loyers impayés décembre 2022 - août 2023

(avant indexation du loyer prévue par l'article 4 du bail

+ remboursement de la taxe foncière)

[illegible]

**SCI Pourquoiipas
144 rue Perronet
92200 Neuilly-sur-Seine
RCS Nanterre n°750 291 072**

BDG

7 rue Charles Chefson
92270 Bois Colombes
RCS Nanterre n°752 358 580

A l'attention du gérant de la société BDG

Monsieur,

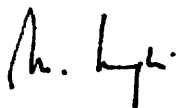
Vous trouverez ci-joint la quittance du mois de septembre tenant compte des éléments suivants :

- Le loyer a été indexé en tenant compte de l'ILC (indice des loyers commerciaux) conformément à l'article 4 du bail, il est égal à 1616,60 € HT, auquel s'ajoute les charges de 150 € HT. La quittance du mois de septembre tient compte de cette indexation dont le calcul est annexé ;
- Conformément aux dispositions légales, les loyers des quatre dernières années ont également été recalculés en tenant compte de l'indexation prévue par le bail sur la base de l'ILC. Le locataire doit la somme au titre du recalcul des loyers depuis quatre ans de 2925 € HT. Cette régularisation est mentionnée pour règlement sur la quittance de septembre 2023 (détail de calcul annexé) ;
- La quittance de septembre comporte également la refacturation de la taxe foncière de 2022 de 869 € comme prévu à l'article 8 du bail.

Le montant total de 5410,6 € TTC doit être acquitté début septembre comme prévu par le bail.

Je vous prie de croire, Monsieur, en ma considération distinguée.

Le 21 août 2023,



Bruno Lunghi
Gérant

Pj – Annexe – indexation du loyer + rappel 2019/août 2023

Annexe
Bail Chefson
Indexation années 19/20, 20/21, 21/22 : 22/ août 2023

Date	Ancien loyer	Indice	Nouveau loyer	Indice	Variation	
09/12/2019	1472.00	112.59	1506.25	115.21	34.25	2,33%
09/12/2020	1506.25	115.21	1509.00	115.42	2.75	0,18%
09/12/2021	1509.00	115.42	1548.09	118.41	39.09	2,59%
09/12/2022	1548,09	118,41	1616,60	123,65	68,51	4,43%

	19/20	20/21	21/22	22/23 août	Total HT
Loyers indexés	18075	18108	18577,1	12932,8	
Loyers versés	17664	17664	17664	11776	
Complément					
HT	411	444	913,1	1156,8	2925

SCI POURQUOIPAS
Société civile au capital de 1.000 euros
Siège social : 144 rue Perronet – 92200 Neuilly-sur-Seine
750 291 072 RCS Nanterre

AVIS D'ECHEANCE
Période du 01/09/2023 au 30/09/2023

FACTURE N°23-09 BDG

SIRET 750 291 072 00023
TVA FR62750291072

Locaux :
7, rue Charles Chefson
92270 Bois-Colombes

Locataire :
SARL BDG
7, rue Charles Chefson
92270 Bois-Colombes

Désignation	HT	TVA	TTC
Loyer	1616,60	323,32	1939,92
Provision sur charges	150,00	30,00	180,00
Refacturations TF 2022	869	173,8	1042,8
Indexation Décembre2020 - août 2023	2925	585	3510,00
TOTAL			6672,72

Règlement par virement à réception

Références bancaires :
Titulaire du compte : POURQUOIPAS
Société Générale
Code banque 30003, Code agence 01659
IBAN : FR76 3000 3016 5900 0201 7458 179

Numéro de compte : 00020174581