

# AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre :

**la SCI EMMA**, société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, RCS CRETEIL 400.193.041 dont le siège social est 23 rue Joyeuse, 94340 JOINVILLE LE PONT, représentée par son gérant, Monsieur Mickaël CEYLON

ci-après dénommée « le bailleur »

et :

**la société 4 FRIENDS**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, RCS NANTERRE 851.263.301 dont le siège social est 107 rue Rivay, 92300 LEVALLOIS-PERRET, représentée par son gérant, Monsieur Amin NURUL

ci-après dénommée « le preneur »

\*\*

**il est rappelé que**, par acte sous seing privé du 15 février 2010, la SCI EMMA a consenti à la SARL IMB RESTAURATION, inscrite au RCS de Nanterre sous le n° 520.471.764 la location d'un local commercial situé 107 rue Edouard Vaillant, 92300 LEVALLOIS-PERRET pour une durée de 9 ans à compter du même jour.

La société IMB RESTAURATION a cédé son fonds de commerce à la société par actions simplifiée CJR RESTAURATION PATISSERIE, RCS NANTERRE 753.834.688 moyennant le prix de 100.000 €. Cette dernière l'a exploité à compter du 3 octobre 2012.

La société CJR RESTAURATION PATISSERIE a été mise en liquidation judiciaire suivant jugement du tribunal de commerce de Nanterre du 3 juin 2015.

Suivant acte sous seing privé du 24 octobre 2015, la société SARL JULIMANDE a acquis le fonds de commerce.

Le bail étant venu à expiration le 15 février 2019, la société JULIMANDE en a demandé le renouvellement.

Enfin, par acte sous seing privé du 22 juillet 2019, la société JULIMANDE a cédé le fonds de commerce exploité dans les lieux à la société 4 FRIENDS.

Il est dès lors convenu de procéder au renouvellement du bail du 15 février 2010 au profit de la société 4 FRIENDS dans les termes ci-après.

nc

N/A

## Article 1er – RENOUELEMENT DU BAIL

Les parties conviennent de renouveler le bail commercial du 15 février 2010, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> août 2019 et pour prendre fin le 31 juillet 2028.

**Ce renouvellement s'effectue aux clauses et conditions du bail expiré, dont un exemplaire est annexé aux présentes, à l'exception des stipulations contraires ou incompatibles, limitativement énumérées ci-après.**

## Article 2 – TRAVAUX - INSTALLATIONS- AMENAGEMENT- ENTRETIEN

l'article R 145-35 du code de commerce tel qu'il résulte de la loi PINEL du 18 juin 2014 et de son décret d'application du 3 novembre 2014 interdit désormais au bailleur de faire supporter les travaux relevant de l'article 606 du code civil au preneur. En conséquence :

L'article 6, premier alinéa du bail expiré sera pleinement opposable entre les parties, sauf en ce qu'il fait supporter au Preneur à bail les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil. A compter de la conclusion du présent avenant, les grosses réparations relevant de l'article 606 dudit Code seront supportées par le Bailleur, toutes autres réparations étant présumées locatives et seront supportées par le Preneur.

L'article 5 point 7 du bail expiré sera pleinement opposable entre les parties, sauf en ce qu'il fait supporter au preneur à bail les travaux pour remédier à la vétusté ou de mise en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, qui seront supportés par le Bailleur. A compter de la conclusion du présent avenant, les travaux pour remédier à la vétusté ou de mise en conformité relevant de l'article 606 dudit Code seront supportés par le Bailleur, tous autres travaux étant présumés locatifs et seront supportés par le Preneur.

L'article L 145-10-2 du code de commerce impose désormais que soient indiquées au bail les catégories de charges récupérables par le bailleur sur le preneur. En conséquence, un tableau récapitulatif de ces charges est annexé aux présentes.

## Article 3 – LOYER – REVISION DU LOYER – DEPOT DE GARANTIE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **18.000 €** (DIX HUIT MILLE EUROS) hors charges et hors taxes.

Conformément au bail expiré, le loyer variera automatiquement tous les ans, à la date anniversaire de signature du présent bail, proportionnellement aux variations de **l'Indice des Loyers Commerciaux** publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence à la date de conclusion du présent avenant est de **114,64** (1er Trimestre 2019)

Le dépôt de garantie est fixé à 4.500 € pour rester égal à 3 mois de loyers et variera dans les mêmes proportions que le loyer en vertu de la clause d'indexation.

MC

NIA

#### **ARTICLE 4 – CAUTION BANCAIRE**

Aux termes de l'article 14 du bail expiré, le preneur devait, au jour de la signature du bail, fournir, pour la durée du bail, une caution bancaire égale à 6 mois de loyers.

Le montant de cette caution bancaire est porté à 11.940 €

Le preneur pourra lui substituer une garantie distincte ayant le même objet, indépendante du dépôt de garantie, et spécifiquement destinée à garantir le bailleur contre une défaillance éventuelle du preneur dans le paiement du loyer et des accessoires. Cette garantie financière peut être constituée en remplacement de la caution bancaire sous forme d'un versement entre les mains du bailleur d'une somme équivalente, remboursable en fin de location.

Contrairement au dépôt de garantie, cette garantie n'a pas vocation à garantir la restitution des locaux en bon état de réparations locatives et ne peut être acquise de plein droit au bailleur en cas de résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire. En cas d'utilisation de cette garantie financière par le bailleur, le preneur devra la reconstituer immédiatement.

Il est ici convenu que la société 4 FRIENDS a opté pour le versement d'un chèque bancaire de 11.940 €, ce qui est accepté par le bailleur. Un délai d'un mois lui est accordé pour procéder à ce règlement.

#### **ARTICLE 5 – AUTRES CLAUSES**

Un état des risques et pollutions est ci-après annexé, qui ne révèle aucune contrainte particulière.

Un diagnostic amiante a été joint à l'acte de cession du fonds de commerce de la société JULIMANDE à la société 4 FRIENDS, qui ne révèle aucune particularité, auquel les parties conviennent de se référer.

#### **ARTICLE 6 – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE**

Pour l'élection des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires à LEVALLOIS-PERRET  
le 22 juillet 2019

Pour la SCI EMMA



Pour la société 4 FRIENDS



**Annexes :**

- inventaires charges/impôts supportés par le Preneur et le Bailleur
- état des travaux pouvant avoir une incidence sur le montant des charges supportées par le preneur
- bail du 15 février 2010
- Etat des lieux contradictoire
- état des risques et pollutions
- 

**ANNEXE I – REPARTITION DES CHARGES – PREVISIONNELS DE TRAVAUX**

<b>CATEGORIES</b>	<b>A LA CHARGE DU PRENEUR</b>
Taxe foncière	80,44% du lot n°1
Taxe de voirie	80,44% du lot n°1
Taxe de Balayage et d'enlèvement des ordures ménagères	80,44% du lot n°1
Toutes charges de copropriété et notamment dépenses de fonctionnement et d'équipement de la copropriété, quote-part d'ascenseurs, personnel d'entretien, gardien, réparations et entretien des parties communes, frais de gestion de la copropriété, <b>hors ce qui relève de l'article 606 du Code civil</b>	80,44% du lot n°1
Dépenses courantes d'eau, gaz, électricité,	80,44% du lot n°1
Dépenses d'entretien et de réparations courantes (tels que peinture, papiers peints, moquettes, appareils de chauffages, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, vitrine, etc.	80,44% du lot n°1
Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	100% de ceux afférents aux locaux loués
Travaux relevant de la catégorie de l'art. 606 du Code civil	0% (pris en charge par le BAILLEUR)
Travaux de vétusté et de mise en conformité avec l'administration/la législation	100% pour ce qui relève de tout sauf de l'art. 606 du Code civil

NC

NA

## ANNEXE II

### Etat récapitulatif des travaux et leur cout des trois années précédentes

Date de réalisation des travaux	Nature des travaux réalisés	Coût des travaux TTC
2016	néant	
2017	néant	
2018	néant	

### Etat prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années

Date prévisionnelle de réalisation des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel TTC
2019	néant	
2020	néant	
2021	néant	

## ANNEXE III : BAIL COMMERCIAL DU 15.02.2005

MC

12/17

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

~~La SCI EMMA, Société civile au capital de 1.521,49 € immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro D 400 193 041, dont le siège est sis 23, avenue Joyeuse 94340 Joinville le Pont.~~

Représentée aux présentes par Monsieur Mickaël CEYLON, en sa qualité de Gérant associé,

Ci après dénommés « le Bailleur »,

### DE PREMIERE PART,

#### ET :

**La société IMB Restauration**, société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, en formation, dont le siège social sera dans les lieux loués 107 rue Edouard Vaillant 92300 Levallois-Perret,

Représentée aux présentes par Monsieur Bourdon Michel, en sa qualité de Gérant associé.

Ci-après dénommée « le Preneur ».

Le Preneur devra fournir au Bailleur, sous deux mois, le justificatif original extrait K bis, de son inscription au registre du commerce.

### DE SECONDE PART.

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1. BAIL

Par les présentes, La SCI EMMA, soussignée de première part, fait bail et donne à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953, codifiées au livre 1<sup>er</sup>, titre IV, Chapitre V du Code de Commerce, à la SARL IMB Restauration, ce qui est accepté par Monsieur Bourdon Michel es qualité, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

#### ARTICLE 2. DESIGNATION

Dans un immeuble à LEVALLOIS PERRET (92300), 107, rue Edouard Vaillant une partie du lot n° 1, à savoir : un local comprenant une boutique, une arrière boutique, selon plan annexé aux présentes, tels qu'ils se poursuivent et comportent sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

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.

#### ARTICLE 3. DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à compter du Quinze Février 2010 pour se terminer le 14 Février 2019.

MC

MC

sc

N/A

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

~~Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de résilier ledit bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, après en avoir avisé le propriétaire six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.~~

Le bailleur disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce 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.

#### ARTICLE 4. DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, ne pourront être utilisés, pour la durée définie du présent bail, que pour l'activité de :

« RESTAURATION – TRAITEUR – VENTE A EMPORTER »

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

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il a eu connaissance et notamment du paragraphe 3 (page 31) ci-après littéralement rapporté :

*3 - Modes d'occupation - (...) Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes ... »*

#### ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément, sous peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Il est ici précisé que les locaux ont été entièrement refaits à neuf.

Le Preneur est autorisé à effectuer à ses frais tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux.

2. De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien.

3. D'occuper personnellement les lieux loués.

4. De maintenir les locaux loués constamment exploités et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

La fermeture constatée d'une durée supérieure à deux mois entraînerait la résiliation du bail.

5. De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatif aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.

MC

MC

su

N/A

*[Signature]*

DS

*[Signature]*

*[Signature]*

La Taxe foncière sera à la charge du Preneur qui s'y oblige.

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil les désagréments non pécuniaires des grosses réparations et des améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

8. De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

9. De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment, pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.

10. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

11. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers et de se renseigner à cet égard auprès de l'architecte de l'immeuble.

12. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

13. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

14. De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

**ARTICLE 6. TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS**

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, en ce compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail, ceux-ci soient rendus en bon état.

Le Preneur devra notamment, dans les lieux loués :

1. Entretien constamment en bon état les canalisations d'aduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones.

2. Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux.

3. Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

**ARTICLE 7. ASSURANCE**

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Handwritten signatures and initials: 'AC', 'N/A', 'DS', 'CF', 'CS'.

Il devra en particulier souscrire :

1. Une police d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages causés aux tiers ;
2. Une police d'assurance « Incendie-Explosions » et « Dégâts des eaux » garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux co-locataires. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

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

L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

1. En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;
2. Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés ;
3. En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

#### ARTICLE 8. RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de leur contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

NC

NC

su

N/A

DS

CS

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle, tout en restant vis à vis du Bailleur garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives sans recours contre le bailleur.

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou des odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement d'incendie.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins et faire en sorte que son commerce ne génère pas notamment de nuisance sonores ou odorantes.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à toute demande de réduction du loyer :

- En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services ou équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du bailleur ;
- En cas d'humidité, d'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 les 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 ;
- Pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

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

#### ARTICLE 9. SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit au présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

En cas de cession, le Bailleur devra être appelé à la signature de l'acte, et le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, notamment de l'exécution de tous travaux et réparations locatives qui devront être exécutés avant chacune des cessions.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

MC

MC

N/A

*[Signature]*

DS

*[Signature]*

*[Signature]*

En cas de sous-location autorisée, elle devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé, conformément aux dispositions de l'article L 145-31 du Code Commerce.

Les sous locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous locataire demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux.

En cas de résiliation ou de congé du bail principal, les sous-locations seront résiliées de fait.

#### ARTICLE 10 : PREEMPTION

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par LRAR un mois à l'avance les conditions financières de la cession envisagée accompagnée du projet d'acte de cession contenant l'identification du candidat cessionnaire pour permettre au bailleur d'exercer s'il le souhaite son droit de préemption.

Dans le cas où le bailleur entendrait préempter la cession, il en informera le preneur par LRAR ou tout autre moyen et dans les 15 jours de la réception des conditions financières et du projet d'acte de cession contenant l'identification du candidat cessionnaire.

#### ARTICLE 11. DISPOSITIONS DIVERSES

##### I. Destruction des locaux - Expropriation

a. Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Le bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

b. Si les locaux viennent à être détruits 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 ou détruites, 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 A.R., 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 inférieure, aux dires de l'architecte du Bailleur, à 180 jours, comme au cas où ni 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.

Mc

11-1

su

N/A

*[Signature]*

DT

11-1

ca

2. Congé

Dès que le congé aura été donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les lieux par les clients du Bailleur accompagné d'un préposé de ce dernier, de 14 h à 15 h, chaque jour et au moins pendant les trois mois du préavis.

3. Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

4. Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

5. Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement des murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le bailleur, ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance, et le contrôle de l'architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le Preneur.

Le Preneur ne pourra apposer ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect intérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les éventuelles autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

6. Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur

Le Preneur devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur et du règlement de copropriété et de jouissance de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ainsi qu'à toutes les notes et circulaires qui pourraient en être la conséquence.

Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

ARTICLE 12. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de quatorze Mille Quatre Cent Euros (14.400 €), hors charges et hors taxes.

Il est expressément convenu que ce loyer de 14.400 € est net de charges pour le Bailleur, aucune taxe ou charge d'aucune sorte ne pouvant venir en diminuer le montant.

Lequel loyer est payable en quatre termes égaux par an de chacun 3.600 €, par virement, auquel il y aura lieu d'ajouter une provision pour charges de Cent quatre vingt dix Euros (190 €) mensuel, la Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60 %, soit Deux cent trente cinq Euros et vingt cents (235,20 €) mensuel, soit une somme totale de quatre mille huit cents soixante quinze Euros et soixante cents (4.875,60 €) T.T.C.

nc

nc

P

se

N/A [Signature]

DS

CS

Que le Preneur s'oblige à payer au bailleur à terme à échoir ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs.

Ce loyer sera révisable dans les conditions prévues par la législation sur les baux commerciaux.

Audit loyer s'ajoutera une provision sur charges mensuelles de qui sera réglée en même temps et selon le même moyen que le loyer principal.

A la signature du présent bail, le Preneur verse au Bailleur la somme de 4.875,60 € représentant trois mois de loyer.

#### ARTICLE 13. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse ce jour au Bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de 3.600 € correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, en sus du loyer en cours.

Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du Preneur et sera réajustée de plein droit à chaque révision du prix du loyer.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou toute autre somme due en vertu du présent bail ou de tous avenants postérieurs, le Bailleur percevra une pénalité de retard de 10 %, après envoi infructueux d'une mise en demeure.

#### ARTICLE 14. CAUTION BANCAIRE

Le Preneur fournira au Bailleur au moment de la signature du présent bail une caution bancaire d'un montant de 9.751,20 € correspondant à six mois de loyer.

Le Bailleur pourra utiliser cette garantie à la première défaillance du Preneur dans un délai d'un mois, après un commandement de payer par Huissier resté infructueux et ce, jusqu'à épuisement de la somme de 9.751,20 €. L'utilisation de cette caution ne dispense pas le Preneur du paiement des loyers dus, le Bailleur ayant tout loisir de demander l'application de la clause résolutoire prévue aux présentes du fait du non respect des conditions du bail.

Cette caution est valable pour une durée de 9 ans non résiliable.

#### ARTICLE 15. INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent de soumettre le loyer, tel que résultant des présentes, à une clause d'indexation.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le premier jour de chaque période triennale à compter de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 – indice 101,21.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si pour une raison économique, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les Pouvoirs Publics. A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre : faute par une partie de procéder à cette désignation un mois après la mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance.

ilc

ilc

ilc

ilc

MIA

DJ

ilc

Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel arbitre. Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur.

La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, la non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur seul à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### ARTICLE 16. CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services, notamment téléphone, afférents à son local. Il supportera en outre la taxe de balayage, les taxes d'ordures ménagères et toutes prestations afférentes aux lieux loués.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées au paragraphe 5 de l'article 5 "Conditions Générales".

Le Preneur remboursera au bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, impôt foncier, taxes locales, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation du chauffage, cours et jardins ainsi que tous aménagements, matériel d'exploitation des parties communes ; remboursera de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du gestionnaire de l'immeuble, etc.....le tout de sorte que le loyer stipulé à l'article 12 soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Le remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-avant à l'article 12.

Pour tenir de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra, sur présentation des justificatifs, modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte charges annuelles.

#### ARTICLE 17. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers pouvant résulter notamment du réajustement des loyers et dépôt de garantie, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 1/300<sup>ème</sup> du montant du dernier loyer annuel révisé.

NC

Se

NIA

*[Signature]*

AT

ca

Cette indemnité sera majorée à compter du 2<sup>ème</sup> mois à 1/150<sup>ème</sup> du montant du dernier loyer annuel révisé.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu.

#### ARTICLE 18. INDEMNITE D'OCCUPATION

Si à l'expiration du congé notifié ou donné, ou en cas de résiliation du bail, le Preneur déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux ou s'il résiste à une Ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur prévus par les articles L. 145-1 du Code de Commerce.

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être assimilée à une clause pénale et procède de l'application des dispositions de s articles 1126 et 1134 du Code Civil.

#### ARTICLE 19. TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée, quelle qu'elle soit en être la durée ou la fréquence, comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions ou comme génératrice d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'un acte bilatéral ou d'échanges de lettres. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité de l'une ou l'autre des parties.

Toute modification des clauses et conditions du présent bail sera constatée par un avenant.

#### ARTICLE 20. DECHARGE DU REDACTEUR

Assisté d'un Conseil, Le Preneur reconnaît avoir parfaitement été informé de la portée exacte de tous les termes et conditions contenus dans le présent bail.

Que les additions ou suppressions manuscrites, s'il y en a, ont été insérées en sa présence avec son consentement.

Le Preneur reconnaît formellement et irrévocablement que le rédacteur de l'acte n'a fait que transcrire fidèlement la volonté des parties et leurs intentions, qu'il est déchargé de toute responsabilité à ce sujet. La présente décharge de responsabilité est donnée en parfaite conscience et connaissance elle ne pourra jamais être invoquée comme ne clause de style.

#### ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social, le Bailleur à son siège social.

#### ARTICLE 22. FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires du présent bail seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

#### ARTICLE 24. CLAUSES PARTICULIERES

MC

ME

sc

NIA

*[Signature]*

AT

*[Signature]*

*[Signature]*

Le bailleur accepte de laisser une franchise de loyer du 15 Février 2010 au 01 Mars 2010. (Le preneur s'occupera de relancer le propriétaire de l'appartement au dessus du local pour qu'il réalise l'étanchéité de sa douche, si celui-ci n'a pas déjà fait les travaux.)

Le bailleur autorise le preneur à monter une arrivée d'eau au rez de chaussée, à faire une descente d'eaux usées et à mettre en place quelques cloisons à condition que les travaux soient effectués dans les règles de l'art. Le preneur fournira avant le début des travaux un plan au bailleur.

**ARTICLE 23. POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire du présent acte aux fins d'enregistrement.

Fait à BONDY

Le 15 Février 2010

En trois exemplaires originaux

Le Bailleur \*  
Monsieur Mickaël CEYLON pour la SCI EMMA

*lu et approuvé*



Le Preneur \*  
Monsieur Michel BOURDON pour la société IMB Restauration

*lu et approuvé*



\* Faire précéder les paragraphes de la mention manuscrite « lu et approuvé »



MC

su

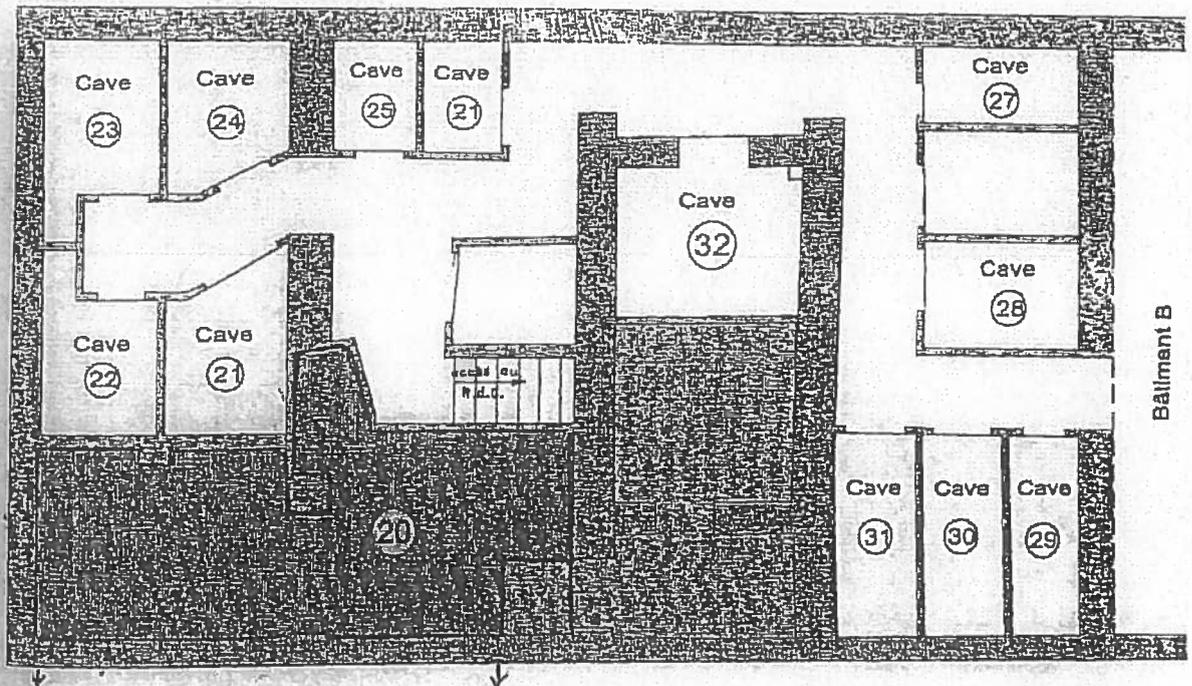
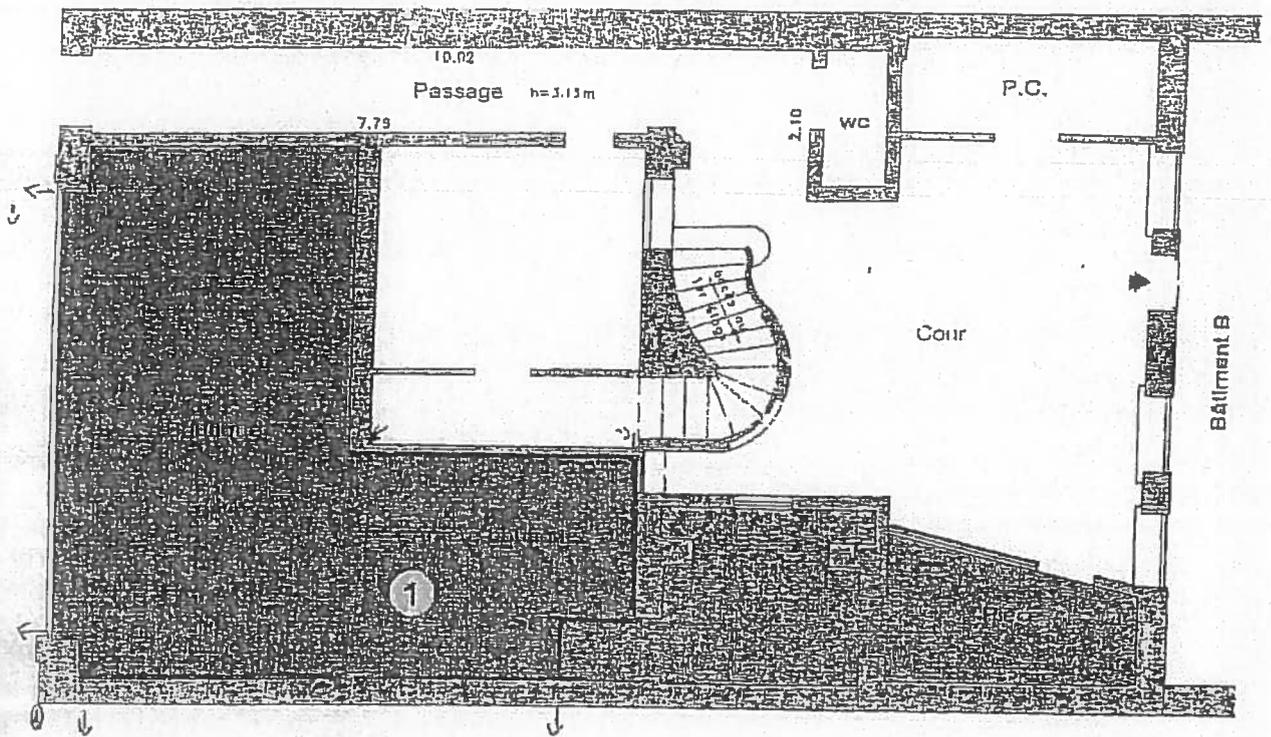
N 2A



DT



CA



ECHELLE : 1/100e

de

MC

M/A

B

[Handwritten signature]

AS

CG

AVENANT AU BAIL DU 15 FEVRIER 2010

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La SCI EMMA**, Société civile au capital de 1.524,49 € immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro D 400 193 041, dont le siège est sis 23, avenue Joyeuse 94340 Joinville le Pont.

Représentée aux présentes par Monsieur Mickaël CEYLON, en sa qualité de Gérant associé.

Ci après dénommés « le Bailleur »,

DE PREMIERE PART.

ET :

**La société IMB RESTAURATION**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 €, exploitant sous l'enseigne « OCEBON », dont le siège social est sis 107, rue Edouard Vaillant 92300 Levallois Perret

Représentée aux présentes par Monsieur Michel BOURDON, en sa qualité de Gérant associé.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

DE SECONDE PART.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé du 15 février 2010, la SCI EMMA a consenti à la société IMB Restauration un bail portant sur des locaux dépendant d'un immeuble sis à LEVALLOIS PERRET (92300), 107, rue Edouard Vaillant correspondant au lot n° 1.

Par les présentes, les parties entendent, d'une part, indiquer précisément la désignation des locaux loués, et, d'autre part, préciser l'assiette de calcul des charges.

ARTICLE 1 : DESIGNATION.

Les locaux loués, d'une superficie de 53,02 m<sup>2</sup>, se composent, au rez-de-chaussée, d'une boutique (28,56 m<sup>2</sup>), d'une cuisine (9,03 m<sup>2</sup>), et, au sous-sol, d'une salle (16,34 m<sup>2</sup>) et d'un W.C. (1,04 m<sup>2</sup>) tels qu'ils se poursuivent et comportent sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

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.

ARTICLE 2 : CHARGES.

Il est ici précisé que le lot n°1 dont la SCI EMMA est propriétaire se compose, d'une part, des locaux donnés à bail suivant acte du 15 février 2010, d'une superficie de 53,02 m<sup>2</sup>, et, d'autre part, d'un studio adjacent d'une superficie de 12,89 m<sup>2</sup>.

MC JB

MC

N/A

tu

Il est donc convenu que les charges dues par la société IMB Restauration seront calculées au prorata des surfaces susvisées et qu'il sera en conséquence déduit du montant des charges dues celles correspondant au studio adjacent.

La société IMB Restauration prendra donc à sa charge 80,44% de la totalité des charges.

Les parties conviennent que les clauses et conditions du bail du 15 février 2010 restent inchangées.

Fait à LEVALLOIS PERRET

Le 24 septembre 2012

En deux exemplaires originaux

**Le Bailleur \***

**Monsieur Mickaël CEYLON pour la SCI EMMA**

*lu et approuvé*



**Le Preneur \***

**Monsieur Michel BOURDON Pour la société la société IMB Restauration .....**

*lu et approuvé*



\* Faire précéder les paragraphes de la mention manuscrite « lu et approuvé »

*nc*

*sc*

*N/A*

