

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE

Société Civile Immobilière au capital de 1.500 Euros,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 444 760 482
Dont le siège social est 138/140 avenue Aristide Briand - 92160 ANTONY

Représentée par sa gérante la société FRANCO SUISSE BATIMENT, Société anonyme au capital de 10.000.000 Euros – Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 380 216 473 - Dont le siège social est 138/140 Avenue Aristide Briand 92160 ANTONY

Elle-même représentée par Monsieur Jean-François LE LAY, dument habilité en vertu d'un pouvoir consenti par Monsieur Damien ROLLOY, Président de la société FRANCO SUISSE BATIMENT.

**Ci-après dénommée le- "Bailleur"
D'UNE PART**

Monsieur David GOLIS,

Né le 27 avril 1975 à Libourne (33), de nationalité française, demeurant 44 rue Cluseret 92150 à Suresnes (92150)

Agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation dénommée **ALININ**, société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 7.500 euros qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre - Dont le siège social sera situé 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES

Monsieur David GOLIS déclare être le fondateur de la société en cours de formation dénommée ALININ et s'engage, dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes, à justifier auprès du Bailleur, par la production d'un extrait KBIS de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et qui demeurera annexé aux présentes. L'immatriculation de la société en cours de formation ALININ emportera de plein droit reprise des engagements souscrits et sera réputée en avoir été dès l'origine contractés par elle.

**Ci-après dénommée le- "Preneur"
D'AUTRE PART**

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

1. Objet

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés à l'article 1 des Conditions Particulières (ci-après les «Locaux Loués»), conformément aux dispositions des articles L.145-I et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953, sous les charges et conditions ordinaires et de droit, ainsi que les conditions suivantes que les Parties s'engagent à exécuter et accomplir, tant pour la durée du présent bail que pour ses renouvellements successifs (ci-après le « Bail »).

Le Preneur déclare bien connaître les lieux objet du présent bail pour en avoir examiné les plans, les avoir vu et visité et déclare les agréer dans leur ensemble comme correspondant à l'activité qu'il se propose d'y exercer, sans qu'il soit nécessaire, à sa requête, d'en faire plus ample désignation.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance que ces locaux sont loués brut de béton, fluides en attente, raccordement à la charge du Preneur et ainsi de l'absence de certains éléments d'équipements qui pourraient être nécessaires à son exploitation et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Un plan des locaux est annexé. (Annexe n°1)

Le présent Bail est constitué de deux titres (Titre I « Conditions Générales » et Titre II « Conditions Particulières ») qui, avec ses annexes, forment un tout indissociable.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

2. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date de la mise à disposition des locaux au Preneur par le Bailleur, ainsi qu'il est stipulé ci-après au Titre II 4.

Sous réserve des éventuelles dispositions dérogatoires de l'article 3.2 des Conditions Particulières, le Preneur pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois au moins avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté seulement s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce afin de construire ou reconstruire l'Immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation immobilière.

3. DESTINATION

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués conformément aux dispositions des conditions particulières.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 à L.145-55 et L.145-42 du Code de commerce.

La destination stipulée aux présentes 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 de l'activité du Preneur.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de :

- l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation de ses activités
- des éventuels travaux de mise en conformité nécessaires à cette fin ou en conséquence à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur,
- ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxé, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation de ceux-ci.

4. ETAT DES LIEUX

Conformément à l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, l'état des lieux sera établi contradictoirement lors de la prise d'effet du bail. A la demande de l'une ou l'autre des parties, celui-ci pourrait être établi par l'huissier mandaté à cet effet, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

5. LOYER

Le loyer défini à l'Article 5 des Conditions Particulières, est payable en Euros d'avance par trimestre, par virement sur le compte bancaire désigné par le Bailleur pour que ce compte soit crédité avec une date de valeur au plus tard le cinquième jour du premier mois de chaque trimestre civil, étant entendu que les trimestres commenceront les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et pour la première fois à la date indiquée à l'Article 3 des Conditions Particulières.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction du trimestre en cours restant à courir seront calculés proportionnellement et payables valeur jour du commencement du bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que le montant du loyer ci avant a été consenti intuitu personae par le BAILLEUR en considération de la seule personne du Preneur.

6. REVISION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publiée trimestriellement par l'INSEE, les deux parties reconnaissant que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention.

Le loyer variera automatiquement de plein droit et sans formalité tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice trimestriel de référence de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, mentionné aux Conditions Particulières.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et suivants du Code de commerce.

En cas de suppression, au cours du bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par l'indice de remplacement ou par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé.

Au cas où l'indice de révision ne serait pas publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision jusqu'à la publication de l'indice de révision et calculée sur la base du dernier indice publié.

La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

7. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent Bail, le Preneur versera au Bailleur, à la prise de possession des Locaux Loués, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes, hors charges, déterminé à l'article 7 des Conditions Particulières.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt : elle sera remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2356 et suivants du Code civil et en garantie du paiement des réparations locatives, loyers, charges, impôts, accessoires et/ou indemnités d'occupation, pouvant être dus par le Preneur au titre du Bail et de ses suites.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt de garantie et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédent au même moment.

En outre, s'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur.

Dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le Bailleur est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance ni les éventuels privilèges qui y sont rattachés.

Si la propriété des lieux loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en la possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur du transfert de propriété. Le Preneur le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toute somme due à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, réparations locatives, le Preneur devra immédiatement reconstituer ledit dépôt de garantie. A défaut, le Bail pourra être résilié dans les conditions de l'Article 15 ci-après.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser le dernier terme de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie lui sera remboursé dans les deux mois (2) de la fin du Bail ou de la restitution des locaux si celle-ci intervient postérieurement et après déduction de toutes les sommes dont le Preneur est tenu au titre du présent Bail et après qu'aura été rapportée, par le Preneur, la justification du transfert ou de la cessation de son activité, des notifications auxquelles il est tenu et du paiement des contributions visées à l'Article 6 des présentes.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront en cas de maintien dans les Locaux Loués du Preneur, après la fin du bail, quelle qu'en soit la raison et notamment si le Preneur bénéficiait d'un maintien dans les Locaux Loués par application des articles L.145-28 et suivants du Code de Commerce.

Pour être valable, toute cession du Bail passée conformément aux dispositions de l'Article 10.2 ci-dessous devra être accompagnée par la remise par le cessionnaire au Bailleur du montant du dépôt de garantie représentant le quart du loyer annuel hors taxes en cours à la date de la cession.

8. CHARGES

Le Preneur payera au Bailleur sa quote-part des charges et dépenses afférentes aux lieux loués.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, le Bailleur précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupants l'ensemble immobilier. Cette répartition est fonction des tantièmes issus du règlement de copropriété soit 148/10.000èmes.

Le montant des charges locatives, impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire, correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des charges de copropriété nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges.

L'inventaire des charges et impôts ci-après est établi conformément aux articles L145-40-2 et R145-35 du code de commerce et du décret 2014-1317 du 3 novembre 2014.

8.1. Charges collectives

Les lieux loués sont définis comme constituant le lot 188 de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Au titre des charges générales définies au chapitre III CHARGES DE L'IMMEUBLE § II du règlement de copropriété dont un exemplaire a été remis au Preneur, sans qu'il soit nécessaire de les rappeler, le Preneur devra rembourser au Bailleur, les charges qui seront facturées par le syndic de la copropriété.

Le Preneur devra notamment rembourser au Bailleur, sans que cette liste ne soit exhaustive, et dès lors que les frais et dépenses en cause seraient justifiés et les prestations correspondantes lui seraient fournies :

Charges communes générales

Dépenses d'entretien et réparations

Dépenses d'entretien nettoyage

Fournitures, produits d'entretien

Contrat désinsectisation, dératisation, désourisation etc....

Contrat, entretien et réparation ou remplacement extincteurs

Contrat, entretien, remplacement de toutes portes accès immeuble et de tous systèmes de fermeture, interphone, digicode, visiophone, etc...

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

100% salaires concierge ou employé d'immeuble ou remplaçant ou entreprise de nettoyage

100% charges sociales, taxes sur salaires ou avantages en nature, téléphone loge, médecine du travail.

Pour l'application du présent article 8.1, le Bailleur mentionne que s'agissant d'un immeuble neuf, de surcroît sous régime de copropriété Il n'envisage à titre prévisionnel aucun travaux dans les six années suivant la prise d'effet des présentes.

Tous les trois ans le Bailleur communiquera un état prévisionnel et un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, en précisant leur coût.

8.2. Impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, sa taxe locative, sa taxe professionnelle. Il devra en justifier avant la restitution des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera par ailleurs au Bailleur, à première demande de ce dernier, la quote-part, parties communes incluses, de tous impôts et taxes dont le Bailleur est redevable et, en particulier, les taxes municipales (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), l'impôt foncier.

8.3. Modalités de remboursement

Le Preneur versera des provisions trimestrielles d'avance, en même temps que le loyer, par chèque ou par virement bancaire au compte bancaire désigné par le Bailleur pour que ce compte soit crédité avec une date de valeur jour du 5ème jour de chaque trimestre.

Le premier paiement, calculé prorata temporis, sera fait à la date de prise d'effet des présentes pour la période commençant à cette date et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours.

Les provisions sur charges ne sont pas assujetties à la TVA.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur un premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Le bailleur s'oblige à adresser au Preneur le décompte de régularisation des charges au cours du premier trimestre de l'année suivant l'exercice objet de la dite régularisation, le preneur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté l'apurement annuel.

Pour la période entre la Date de Prise d'Effet du présent Bail et la fin de l'exercice en cours, le montant des provisions est fixé à l'Article 6 des Conditions Particulières du présent bail.

9. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le présent Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit.

9.1 Garnissement

Le Preneur devra garnir les Locaux Loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles et de matériels, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires et de l'exécution des conditions du Bail et exercer son activité de façon continue.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par Sa ou Ses compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur au lieu et place du matériel et des objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent de plein droit transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés par les présentes au porteur de l'original du Bail pour effectuer toutes les significations qui seront nécessaires.

9.2 Réglementation

Le Preneur procède à la signature du présent Bail en parfaite connaissance de cause des équipements à y installer et des aménagements éventuels à prévoir afin de pouvoir exploiter son activité dans les Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à respecter la réglementation applicable aux Locaux Loués et à leurs équipements, ainsi qu'à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet du Bail, ainsi que toute réglementation qui serait adoptée ultérieurement et revêtirait un caractère obligatoire s'agissant des Locaux Loués, de leurs équipements ou des activités qui y sont exploitées, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène et la sécurité, les installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation du travail, le tout de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage en outre à exécuter ou à déléguer, à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Bail et de ses renouvellements, des autorités administratives compétentes, concernant les Locaux Loués, leurs équipements ou leur modalité d'occupation et à exécuter les travaux de mise en conformité nécessaires au respect par les Locaux Loués et leurs équipements des normes applicables, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur .

Il s'agit d'une condition expresse et déterminante du consentement du Bailleur au présent Bail.

Dans l'hypothèse où l'administration viendrait à ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués pour non-respect par le Preneur des obligations mises à sa charge en vertu du présent article, ce dernier ne pourra se prévaloir de cette situation pour invoquer la résiliation du Bail, la réduction ou le non-paiement du loyer et de ses accessoires, le Bailleur conservant quant à lui la faculté de mettre fin au Bail pour manquement aux obligations du bail et/ou non-exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage alors à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués et/ou des installations concernées afin d'assurer la reprise de son activité dans les meilleurs délais, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur , ce dernier s'engageant à collaborer avec diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires et s'engage, le cas échéant, à autoriser les travaux nécessaires.

Le Preneur s'engage à se conformer, s'il en existe, à tout règlement de copropriété ou le cas échéant, à tout règlement intérieur ou cahier des charges applicables aux Locaux Loués, et aux modifications éventuelles apportées à ceux-ci au cours du Bail, ainsi qu'à toutes décisions qui seraient prises par les organes représentant, le cas échéant, l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués, notamment les décisions prises par le syndicat des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL, ou autre cahier des charges régissant la zone s'il en existe, ou toutes autres associations et/ou sociétés chargées de la gestion dudit ensemble immobilier.

9.3 Entretien et réparations

Le Preneur s'engage à :

- tenir en bon état de fonctionnement, de propreté d'entretien, de réparations et de remplacement l'intégralité des Locaux Loués ainsi que toutes les installations (électricité, eau, gaz, sanitaires, climatisation...), équipements, aménagements et améliorations existants dans les Locaux Loués, lesdits entretiens, réparations et remplacements étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité, à l'exception des autres travaux mentionnés à l'article 606 du Code civil.
- procéder aux travaux de mise en conformité et de mise aux normes à la législation en vigueur des Locaux Loués et de leurs équipements ainsi qu'il est dit ci-dessus, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil.
- assurer à ses frais l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services municipaux.
- Procéder à la peinture des aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé
- supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de télécommunications quelconques, du chauffage, de la climatisation, ou autre installation ou service.
- souscrire auprès d'organismes agréés des contrats de vérification des équipements et installations techniques, se conformer aux prescriptions de ces organismes.
- faire effectuer une fois par an des contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques et d'incendie. Il devra justifier, à première demande du Bailleur, de la souscription de tous les contrats nécessaires à la sécurité ou utiles à la gestion technique des Locaux Loués conformément aux dispositions du présent Bail auprès d'entreprises qualifiées ;
- informer immédiatement le Bailleur ou son représentant de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradations s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en bon état de propreté de la devanture de la boutique sera entièrement et exclusivement à leur charge, en ce compris : rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrerie, etc.. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront également exclusivement à leur charge toutes les réparations et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement feront leur affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, serrurerie et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par les propriétaires de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supporta toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de leur fait ou de celui de leur personnel ou de leur clientèle.

En fin de jouissance, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

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 dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de leur activité, tout en restant garants vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

9.4 Travaux du Preneur

9.4.1 Le Preneur s'interdit d'exécuter des travaux susceptibles de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux Loués.

Pour requérir du Bailleur l'autorisation de réaliser des aménagements ou travaux dans les locaux loués, autre que ceux autorisés et effectués lors l'aménagement initial des locaux loués, le Preneur devra mettre en œuvre conformément aux réglementations applicables, les isolations acoustiques, thermique, maintenir le coupe-feu et tous dispositifs de nature à éviter toute nuisance olfactive, et devra fournir au Bailleur un dossier comprenant au minimum les documents suivants :

- Les différentes études techniques par un bureau d'étude spécialisé validant aux visa des textes réglementaires et des normes applicables, une isolation acoustique, une isolation thermique, une isolation des vibrations et chocs mécaniques de nature à assurer la protection des logements à usage d'habitation situés en étage supérieur, étude validée par un bureau de contrôle avant et après travaux,
- Un descriptif technique, un cahier des charges prenant en exécution l'avis du bureau d'étude acoustique,
- Les plans faisant apparaître les aménagements et/ou travaux projetés,

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des documents susmentionnés, le Bailleur notifiera au Preneur soit son accord à la réalisation desdits aménagements et/ou travaux projetés, soit sa demande d'information et/ou exigences complémentaires avant de donner son accord ou de refuser les aménagements et/ou travaux projetés par le Preneur.

Dans ce dernier cas, le Bailleur disposera, à compter de la réception des informations et/ou documents complémentaires, d'un nouveau délai de quinze (15) jours pour se prononcer sur la demande du Preneur.

Dans le cas où l'autorisation de réaliser des travaux serait accordée, le Preneur ne pourra en aucune façon modifier les aménagements et/ou travaux autorisés par le Bailleur sans requérir une nouvelle autorisation de ce dernier.

Le Preneur devra, en outre :

- exécuter ses travaux à ses frais dans les règles de l'art,
- faire appel à des entreprises qualifiées, dûment assurées pour les travaux projetés et en règle avec la législation en vigueur notamment au regard du droit du travail,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par les autres occupants de l'immeuble ou par des tiers,
- s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion et de tous dommages résultant de ces travaux.

Le Preneur s'engage en outre à souscrire toutes les assurances nécessaires et remettra au Bailleur au plus tard au jour de la mise à disposition anticipée des Locaux Loués, une attestation d'assurance souscrite conformément aux stipulations de l'article 11 des Conditions Générales;

9.4.2 Le Preneur devra déposer à ses frais tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer dans l'immeuble.

9.4.3 Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination, deviendront, en fin de jouissance, acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur en fin de jouissance. A ce titre, le Bailleur renonce expressément à demander la remise en état des Locaux Loués dans leur état primitif lors du départ du Preneur.

9.5 Travaux du Bailleur

9.5.1 Le Preneur devra supporter, sans dérogation à l'article 1724, toutes réparations. De son côté, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne occasionnée au Preneur par ces travaux.

9.5.3 : Parachèvement de l'immeuble

Les lieux sont compris dans un immeuble dont la construction est récemment achevée, le Preneur devra supporter les inconvénients résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer, sous réserve que ceux-ci ne perturbent pas les activités du Preneur.

Il devra souffrir, sans dérogation à l'article 1724 du code civil, toute réparation et tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux du fait de la mise en jeu des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie.

9.6 Exploitation des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à :

- n'effectuer aucune installation quelconque, ni effectuer aucun aménagement sur les parties communes, même celles qui seraient éventuellement affectées à son usage privatif ;
- ne déposer aucun objet, paquet, effet mobilier ou marchandise, ni faire aucun déballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas.
- pour l'enseigne respecter les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble (page 88) et toute réglementation municipale en vigueur s'y rapportant. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par de telles installations placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur ;
- n'installer aucun panneau mobile, tente ou matériel sur le trottoir bordant l'immeuble, faire vérifier, selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux réalisés que le Preneur s'engage à faire exécuter sans délai, seront transmis au Bailleur dans les cinq jours ;
- souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs, étant ici précisé que ces modifications ne devront pas constituer une gêne excessive pour le Preneur, ni porter atteinte à son image ;
- ne pourra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistante, telle que fixée aux Conditions Particulières, à peine de réparations à ses frais.
- Le Preneur devra veiller, à peine d'engager sa responsabilité, à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.
- Il devra respecter les consignes de sécurité applicables.

9.7 Stationnement - Livraisons

Il est interdit au Preneur de laisser pénétrer et de faire stationner aucun véhicule dans les parties communes. Il est interdit de laisser tous objets dans les parties communes. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet, le cas échéant.

L'acte de cession devra être rédigé par un professionnel du droit et le Bailleur devra être appelé au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception à concourir à l'acte de cession ou d'apport et il lui sera remis un exemplaire original de cet acte sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Aucune cession ne pourra être faite s'il reste des loyers et/ou charges dus par le Preneur et en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis, et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et de toutes sommes dues à un titre quelconque en raison ou aux termes du bail, et à l'exécution des conditions du bail pendant trois ans à compter de la date de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

En cas de cession du fonds de commerce, suite à un redressement ou une liquidation judiciaire du Preneur, celle-ci ne pourra également être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

L'ensemble des présentes dispositions sera à peine d'inopposabilité au Bailleur reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

11. ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

11.1 Le Bailleur fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assurera, en outre, les lieux loués en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Le Bailleur s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à renoncer à recours et à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le Preneur et sa ou ses compagnies d'assurances.

11.2 Le Preneur déclarera, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai requis par les contrats d'assurances et au plus tard dans le délai de 3 jours ouvrés à partir du moment où il en aura connaissance, à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3 Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation et devra notamment assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et connue, les meubles, objets mobiliers, matériels ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégât des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins, et le bris des glaces pour les Locaux Loués, et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur justifiera au Bailleur chaque année qu'il est dûment assuré pour les Locaux Loués pour l'année à venir.

En cas de résiliation de son contrat d'assurance, il s'engage à en informer le Bailleur un mois à l'avance.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Les polices d'assurances du Preneur et du Bailleur devront en outre prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification à l'autre partie.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent article

Le Preneur s'engage de plus à transmettre annuellement la mise à jour de ce document à la demande du bailleur.

Faute pour le Preneur de souscrire, renouveler les polices prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, qui devra les rembourser à première demande du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'Immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'immeuble et/ou des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du présent bail souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des locaux loués par le Preneur.

Le Preneur justifiera également d'un abonnement "prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD) et fera procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de ladite Assemblée.

Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

12.2 Le Preneur devra laisser le représentant du Bailleur (et toutes autres personnes désignées par ce dernier) pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins quarante-huit heures sauf urgence et pendant les horaires d'ouverture du preneur, et également les laisser visiter pour la location ou la vente avec préavis d'au moins quarante-huit heures, aux heures d'ouverture du preneur les jours ouvrés, notamment pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

Le Preneur laissera apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable sous réserve de ne pas troubler la jouissance du Preneur. Le Preneur devra remettre toutes les clefs des Locaux loués à l'Échéance du bail.

13. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à son échéance exacte (valeur jour) de toutes sommes quelconques dues au titre des présentes par le Preneur, le montant de chaque échéance impayée portera de plein droit huit jours après une mise en demeure préalable, intérêts au taux de 5 % à titre de dommages-intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire, le montant de cette majoration s'entendant hors taxes, toutes taxes en sus à la charge du Preneur. Cette majoration est indépendante de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

L'application de la présente clause ne saurait valoir octroi au Preneur d'un quelconque délai de paiement.

14. CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans les cas ci-après de non-exécution des obligations contractuelles mises à la charge du Preneur, le Bailleur aura la possibilité de résilier le présent bail de plein droit :

- Non paiement d'une quelconque somme due au Bailleur au titre du présent bail (loyers, indemnités d'occupation, charges, impôts, taxes et accessoires),
- Non respect des obligations de souscription et de maintien d'assurances pendant toute la durée du bail,
- Non respect des obligations d'entretien, de réparation et de remise en état,
- Non respect de la destination contractuelle des Locaux Loués.

La résiliation pourra intervenir, à l'initiative du Bailleur, un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

15. SUBSTITUTION DE BAILLEUR ET DROIT DE PREEMPTION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, en ce y compris pour ce qui concerne le dépôt de garantie dont le Preneur accepte, d'ores et déjà, qu'il soit transféré à l'acquéreur à condition que le Preneur ait été informé par LRAR de ce changement par son Bailleur dans un délai maximum de 30 jours à compter de la vente, renonçant de ce fait à tout recours contre le vendeur au titre de la restitution dudit dépôt de garantie, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

Les parties conviennent que cette première mutation interviendra sans application du droit de préemption prévu par l'article L 145-46-1 du Code de commerce, droit de préemption dont le Preneur bénéficiera pour toute mutation suivante au cours du bail ou de ses éventuels renouvellements.

16. TOLERANCE

Toute tolérance au sujet des conditions du présent Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

17 CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

17.1 Etat des risques et pollutions

En application de l'article L.125-5 et L. 125-7 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions de moins de six (6) mois, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet concerné dans son arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués, sera remis au Preneur lors de la prise d'effet du bail.

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 catastrophes naturelles (Article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L.128-2 du Code des assurances) et ce, depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

17.2 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, à la date de Livraison de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, le Diagnostic de performance énergétique sera remis au Preneur au plus tard le 1^{er} juillet 2020.

18. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Preneur reconnaît qu'un exemplaire du Règlement de copropriété lui a été remis préalablement à la signature du présent bail. Ce document a une valeur contractuelle au même titre que le présent bail. En conséquence, le Preneur s'engage à en respecter toutes les dispositions.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

1. DESIGNATION

Les lieux objet du présent bail sont situés :

18 à 24, Rue de la Poterie – 92150 SURESNES

Dans le bâtiment A de l'ensemble immobilier « Villa ASTORIA » et constituant le lot n°188 de l'Etat Descriptif de Division et du règlement de copropriété en date du 27 juillet 2017.

Les locaux loués sont composés au rez-de-chaussée d'un local commercial n°3 selon plan (Annexe 1) :

- **LOT 188 : surface indicative de 82,78 m²**

Et les cent quarante-huit/ Dix millièmes (148/10000^{èmes}) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Concernant l'utilisation du local poubelle de l'immeuble, le Preneur devra posséder sa propre poubelle et veiller à ne pas générer de nuisances particulières ;

Le Preneur déclare bien connaître les lieux objet du présent bail pour en avoir examiné les plans, les avoir vu et visité et déclare les agréer dans leur ensemble comme correspondant à l'activité qu'il se propose d'y exercer, sans qu'il soit nécessaire, à sa requête, d'en faire plus ample désignation.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance que ces locaux sont loués brut de béton, fluides en attente, qu'il aura à sa charge l'aménagement du local et son raccordement.

Si l'exploitation du lot n°188 devait nécessiter l'obligation d'installer des conduits d'extractions et des compresseurs pour la ventilation, la climatisation et le chauffage de ces locaux, à l'extérieur de ceux-ci, sur des parties communes, le Preneur aura la possibilité de procéder à ces installations, à ses frais, et devra prendre toutes dispositions pour que ces installations engendrent le moins de gêne possible aux copropriétaires de l'ensemble immobilier.

L'installation de ces équipements pourra être effectuée sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès de la copropriété et sous réserve d'une demande préalable auprès du Bailleur.

Les travaux d'installation de ces équipements seront à la charge exclusive du Preneur qui fera procéder à leur installation, sous la surveillance, le cas échéant, de l'architecte de la copropriété.

Si les réseaux nécessaires au fonctionnement de ces installations devaient traverser les parties communes de l'ensemble immobilier, les travaux de remise en état devront être faits aussitôt les travaux terminés.

Le Preneur devra notamment mener les études nécessaires dans le but de s'assurer que la gaine VH du local puisse lui permettre d'exercer son activité sans difficulté sachant que cette gaine doit permettre l'installation d'une VMC et d'une extraction d'air.

Le Preneur reconnaît donc faire son affaire personnelle de l'installation d'éventuels conduits d'extractions ou la modification de ces derniers qui pourraient être nécessaires à son exploitation, sans recours contre le Bailleur.

2. ACTIVITE DU PRENEUR

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son commerce de

« Traiteur italien, épicerie fine, restauration, traiteur, vente à emporter »

Sans qu'il puisse en faire un autre usage même temporairement et il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Etant formellement entendu que, dans l'ensemble les lieux loués forment une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

Il est rappelé et précisé que :

- par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités,

- et par application des dispositions de l'article L. 145-48 du Code de commerce, le preneur aura la faculté de demander au bailleur, par acte extrajudiciaire, à être autorisés à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3. DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

En cas de renouvellement, le Preneur retrouvera la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des échéances triennales.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, le Bailleur aura le droit de faire visiter les Locaux à sa convenance, les jours ouvrés sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, et pendant la période de préavis d'apposer sur la façade de l'Immeuble un panneau ou une enseigne destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

4. MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Le Bailleur mettra les locaux à disposition de manière anticipée à partir du **24 juin 2019**, pour permettre au Preneur de faire effectuer des travaux d'aménagement et en fonction de l'état d'avancement des travaux sur le chantier de l'immeuble dont dépend les Locaux Loués.

Cette mise à disposition anticipée ainsi autorisée pouvant permettre au Preneur, avant la prise d'effet du bail et sous son entière et exclusive responsabilité, de faire intervenir son maître d'œuvre et le ou les entreprises qu'il aura missionnés, pour débiter ses travaux d'aménagement.

Les parties réaliseront un pré-état des lieux avant la mise à disposition anticipée des locaux loués et un état des lieux définitif à l'issue de la période de mise à disposition anticipée, soit le jour de la Date d'Effet au plus tard; l'état des lieux définitif sera comparé avec l'état des lieux de sortie à l'issue du bail.

Le Preneur s'engage à souscrire toutes polices d'assurances nécessaires dès la mise à disposition et à en justifier au Bailleur.

Il est en outre convenu que pendant la période de mise à disposition anticipée, aucun loyer, charge, impôts, taxes et autres sommes qui pourraient être dus à quelque titre que ce soit du bail ne seront dus par le Preneur; l'ensemble de ces sommes étant dues à compter de la Date d'Effet du bail.

5. DATE D'EFFET

Dans les conditions stipulées à l'article 2 des Conditions Générales, la prise d'effet du bail est fixée au plus tard le **1^{er} septembre 2019**.

6. LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel en principal hors charges, (non assujetti à TVA) est fixé à la somme de :

VINGT MILLE CINQ CENT EUROS (20.500€) non soumis à la TVA

Ce loyer sera révisable à l'expiration de chaque année dans les conditions stipulées aux Conditions Générales.

Il est expressément convenu entre les Parties que le montant du loyer ci-avant a été consenti intuitu personae par le Bailleur en considération de la seule personne de Monsieur David GOLIS, fondateur de la société en cours de formation dénommée SASU ALININ.

En conséquence du caractère intuitu personae de la fixation du montant du loyer, les Parties conviennent que toute cession du fonds de commerce, cession isolée du droit au bail, ou cession des parts détenues par Monsieur David GOLIS, emportant un changement de Présidence et/ou de détention majoritaire des titres, fusion, apport partiel d'actifs, scissions et transmissions universelles de patrimoine, emporteront de plein droit l'application d'un loyer annuel en principal HT HC de VINGT QUATRE MILLE SIX CENT EUROS (24.600 €) outre indexation.

7. FRANCHISE DE LOYER

Compte tenu de la nature du bail et de la nécessité pour le Preneur de réaliser des travaux d'aménagement pour entrer dans les lieux et commencer son activité, le Bailleur octroie une franchise de loyer de **TROIS(3) mois** à compter de la date de prise d'effet.

Pendant cette période de franchise de loyer, le Preneur restera tenu au remboursement au Bailleur des charges, impôts et taxes de l'article 8 des conditions générales, entre le 1^{er} septembre 2019 et le 30 novembre 2019.

8. PROVISION POUR CHARGES

La quote-part du Preneur dans les charges et taxes quelconques afférentes à l'immeuble sera calculée par le Bailleur, au prorata des tantièmes de copropriété affectés aux locaux loués par le règlement de copropriété ce qui est accepté par le Preneur, ce qui représente :

Tantièmes charges générales 148/10.000 èmes

La provision trimestrielle pour charges et taxes est fixée, conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, pour le premier exercice annuel à la somme de **QUATRE CENT EUROS TTC (400€)**, provision que le Preneur versera chaque trimestre avec le loyer

Le montant de la provision annuelle pour charges ne prend pas en compte la quote-part de la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la redevance pour l'enlèvement et l'élimination des déchets non ménagers, les frais de rôle, la taxe sur les locaux commerciaux qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur à première demande de ce dernier conformément aux dispositions de l'article 8.2 des Conditions Générales.

D'un commun accord entre les parties, il est expressément convenu que les charges de toutes natures, impôts et taxes que le Preneur devra rembourser au Bailleur au titre du bail, ne pourra excéder la somme de **QUATRE MILLE EUROS TTC (4.000 €)** par an, et ce durant les trois premières années civiles suivants la date d'effet du bail (soit pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2022 inclus).

Comme il est dit à l'article 8.3. des Conditions Générales des Présentes, le montant annuel de la provision exigible sera fractionné en quatre parts égales, chaque part étant exigible en même temps que le loyer trimestriel et versée suivant les mêmes modalités.

9. REGIME FISCAL DES LOYERS ET CHARGES

Les loyers et charges ne seront pas soumis au régime de la T.V.A.

10. DEPOT DE GARANTIE

Le montant du Dépôt de Garantie correspond à trois (3) mois de loyers hors charges, soit **CINQ MILLE CENT VINGT CINQ EUROS (5.125 €)**.

Le Preneur procédera au versement du dépôt de garantie au jour de la prise d'effet du présent bail sur remise de la facture et du relevé d'identité bancaire du Bailleur.

11. INDICE DE BASE A LA PRISE D'EFFET DU PRESENT BAIL

L'indice de base sera le dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à la date de Prise d'Effet du présent Bail soit l'indice du 1er trimestre 2019.

12. LIMITE DE SURCHARGE

Surcharges d'exploitation planchers locaux du rez de chaussée : 500 kN/m²

13. ENSEIGNE

Sous réserve des dispositions des Conditions Générales et des autres dispositions des présentes (notamment celles-ci après), le Preneur pourra installer une enseigne commerciale sur la façade du bâtiment.

Le Preneur fournit au Bailleur en annexe 2 des présente, un descriptif de cette enseigne (taille, emplacement...) et des travaux y afférents dont l'exécution devra être réalisée dans les règles de l'art et conformément à toute réglementation.

La Bailleur consent son accord sur la base de ce descriptif.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'installation de cette enseigne ainsi que du respect des dispositions des cahiers des charges et servitudes et du règlement de copropriété lequel est annexé aux présentes relatives à ladite enseigne, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur sera seul responsable des accidents ou dégradations que sa pose ou son existence pourrait occasionner nonobstant l'accord éventuel du Bailleur.

Les charges, taxes, redevances et autres dépenses afférentes à cette enseigne, notamment entretien, réparations, dépose en fin de bail ou suite à une décision administrative ou judiciaire seront assumées par le Preneur seul qui s'y oblige.

14. TRAVAUX DU PRENEUR - AUTORISATION DE TRAVAUX – AMENAGEMENT INITIAL DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur autorise expressément l'exécution des travaux d'aménagement du Preneur à son entrée dans les Locaux Loués, sur la base du dossier de travaux complet annexé aux présentes comprenant, notamment, un descriptif détaillé des aménagements et/ou travaux projetés accompagné des plans correspondants (Annexe 2).

Il est rappelé que le Preneur devra, en outre :

- exécuter ses travaux à ses frais dans les règles de l'art,
- faire appel à des entreprises qualifiées, dûment assurées pour les travaux projetés et en règle avec la législation en vigueur notamment au regard du droit du travail,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux, faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par les autres occupants de l'immeuble ou par des tiers,
- s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion et de tous dommages résultant de ces travaux,
- souscrire toutes les assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile.

Le Preneur s'interdit en outre et de manière générale d'effectuer quelques travaux que ce soit pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité de l'immeuble.

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile

- Pour le preneur, Monsieur David GOLIS agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation dénommée ALININ au siège social qui sera établi au 18 rue de la Poterie 92120 SURESNES.
- Pour le bailleur, la SCI RESIDENCES FRANCO-SUISSE à son siège social visé en-tête des présentes

16. LITIGES

Les parties conviennent en cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail de procéder à une tentative de règlement amiable du litige avant de saisir le juge compétent du Tribunal de Grande Instance de la situation des Locaux Loués.

17. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige cependant chaque partie conserve à sa charge les frais et honoraires de son conseil pour les besoins des présentes.

Les présentes CONDITIONS PARTICULIERES sont paraphées et revêtues de la signature des parties contractantes et forment avec les CONDITIONS GÉNÉRALES ci-après un tout indissociable.

DONT ACTE sur 25 pages

Fait à Suresnes le 20 juin 2019 en deux exemplaires originaux

SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE

Monsieur Jean-François LE LAY



Pour la société en cours de formation SASU ALININ

Monsieur David GOLIS



ANNEXES :

Annexe 1: Plan des Locaux Loués comprenant le métrage

Annexe 2 : Projet d'enseigne et de vitrine/ Dossier travaux Preneur

**FRANCO
SUISSE**

POUVOIR

Je soussigné, **Damien ROLLOY, Président de la Société FRANCO SUISSE BATIMENT**, société par actions simplifiée au capital de 10.000.000 €, dont le siège social est à ANTONY (92160) – BP 70111 - 138/140, avenue Aristide Briand, immatriculée au Registre du Commerce de NANTERRE sous le numéro 380 216 473, prise en sa qualité de gérante de la **S.C.I. RESIDENCES FRANCO SUISSE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à ANTONY (92160), BP 70111 - 138/140, avenue Aristide Briand, immatriculée au Registre du Commerce de NANTERRE sous le numéro D 444 760 482.

Donne tous pouvoirs par les présentes à :

Monsieur Jean François LE LELAY, Chef d'Agence demeurant professionnellement au 138/140 Avenue Aristide Briand, ANTONY (92164)

A l'effet d'acquiescer de signer le bail en l'état futur d'achèvement avec :

Monsieur David GOLIS, né le 27 avril 1975 à Libourne (33), de nationalité française, demeurant 44 rue Cluseret 92150 à Suresnes (92150) agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation dénommée ALININ, société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 7.500 euros qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre - Dont le siège social sera situé 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES

Sur le(s) bien(s) suivant(s) :

**Dans un petit ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA ASTORIA » situé à SURESNES
(HAUTS-DE-SEINE) – 18 à 24 rue de la Poterie :**

Le lot de copropriété numéro 188 tel que figurant dans l'Etat Descriptif de Division et du règlement de copropriété en date du 27 juillet 2017

Pour un loyer annuel en principal hors charges de 20 500,00€ HT

Aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces et, en général, faire le nécessaire.

Fait à Antony, le 20/06/2019

Damien ROLLOY

DR JF

Date : 14/06/2019
Affaire : Restaurant MOZZAFIATO
18 rue de la poterie 92150 SURESNES

Opération : Aménagement intérieur d'un restaurant sur construction neuve

DESCRIPTIF TRAVAUX

JL¹
DG.

00.01- PRESENTATION.

Le projet concerne la création du restaurant MOZZAFIATO, sis :
18 rue de la poterie
92150 SURESNES

00.02 - MAITRE DE L'OUVRAGE.

SASU ALININ
Monsieur David Golis
44 rue Cluseret 92150 Suresnes
davidgolisl@gmail.com
Tél. 06 18 88 00 84

00.03 - MAITRE D'ŒUVRE DE CONCEPTION

METROPOLE CONCEPT
Architecture intérieure
36 rue Duranton
75015 PARIS.
Représentée par M. Franck ALEZRA
Tél. 01 53 68 91 80
Fax 01 40 45 76 23

00.04 - MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION

METROPOLE CONCEPT
Architecture intérieure
36 rue Duranton
75015 PARIS.
Représentée par M. Franck ALEZRA
Tél. 01 53 68 91 80
Fax 01 40 45 76 23

INSTALLATION DE CHANTIER

Installation de chantier.
Mise en place d'un tableau électrique et d'un éclairage de chantier.
Mise en place d'un point d'eau.

DEMOLITION

Sans objet

CLOISONNEMENT – DOUBLAGES – PLAFONDS-CARRELAGE

Sanitaires :

Le cloisonnement de l'espace WC sanitaires sera réalisé en Placoplatre Hydrofuge, porte âme pleine.

Doublage des murs périphériques par Placoplatre

Faïence sur murs intérieurs conformément aux choix arrêtés avec le client.

Pose d'un faux plafond en BA13

Cuisine :

Le cloisonnement de l'espace sera réalisé en Placoplatre Hydrofuge sur ossature ou en carreaux de plâtre.

Création d'un passe-plat entre l'espace cuisine et l'espace de vente.

Doublage des murs périphériques par plaques de BA13 sur ossature.

La cuisine sera isolée par une porte âme pleine pourvue d'un oculus.

Pose d'un faux plafond sur ossature en dalles alimentaires démontables.

Faïence sur murs intérieurs.

Espace traiteur :

Pose d'un faux plafond partiel à l'aplomb du comptoir et de l'entrée en BA13 stable au feu 1h sur ossature.

Finition au moyen d'une corniche rétro éclairée, fermée sur l'arrière.

Faïence décorative sur mur mitoyen avec la cuisine.

Salle de restauration

Pose de BA13 sur ossature en doublage des murs.

Sur la partie comprise entre poutres béton, hors plafonds BA13, fourniture et Pose de plaques de laine de bois teintées pour assurer la bonne acoustique du restaurant.

ELECTRICITE courant fort et courant faible

Selon projet d'implantation et d'aménagement de la cuisine, fourniture et pose d'une installation électrique selon le plan de sécurité et électricité ; aux normes et conforme à la réglementation en vigueur et aux recommandations du bureau de contrôle.

Le tableau électrique et le dispositif d'arrêt d'alimentation seront facilement accessibles en permanence.

L'entreprise d'électricité devra fournir les plans de recollement et schéma unifilaire, et veillera à l'obtention du certificat consuel (si nécessaire).

Implantation d'éclairage selon plan fourni par le bureau d'éclairage.

Organes de sécurité :

Le système de balisage fonctionnant en permanence sera réalisé à l'aide de blocs autonomes de secours à éclairage permanent :

60 lumens auto-testables, réf. : LEGRAND 608 86. (à titre indicatif)

Fourniture et pose de coupure d'arrêt d'urgence. (Arrêt climatisation et coupure générale installation électrique)

La coupure d'arrêt d'urgence devra être impérativement accessible et visible en arrière caisse à une hauteur de 1200 mm. Elle sera uniquement accessible par le personnel et non par le public.

GAZ

Installation et raccordement des équipements de cuisine conformément aux règles en vigueur et avec les protections d'usage.

SANITAIRE PLOMBERIE

Selon projet d'implantation et d'aménagement de la cuisine, fourniture et pose de plonge/ machines à laver/ légumerie/ lave-mains avec commande fémorale, évacuation des eaux usées sur les réseaux prévus à cet effet. Alimentation en eau froide et chaude raccordée sur ballon d'eau chaude prévu dans le sas sanitaires.

Fourniture et pose d'un évier dans l'espace bar. Alimentation et évacuation selon les normes en vigueur.

Fourniture et pose d'un WC et lavabo adaptés aux personnes à mobilité réduite, il comportera :

- une grande poignée horizontale permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré.
- un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur de 0,80 m, avec une hauteur libre sous la vasque de 0,70 m au moins.
- un miroir posé à 0,80 m du sol et d'une hauteur de 1 mètre.
- une cuvette dont le bord sera située à une hauteur comprise entre 0,45 m et 0,50 m du sol, abattant inclus. Raccordement sur le réseau eaux vannes prévu à cet effet.
- une barre d'appui latérale à côté de la cuvette, permettant le transfert d'une personne en fauteuil roulant et apportant une aide au relevage. La barre sera située à une hauteur comprise entre 0,70 m et 0,80 m.
- une patère située à 1,30 m du sol.

Fourniture et pose d'une robinetterie type mitigeur infrarouge.

CONDITIONNEMENT D'AIR/ CLIMATISATION/ CHAUFFAGE/ EXTRACTION

Fourniture et pose d'une installation de chauffage/climatisation individuelle à air.

Pose de l'appareil et reprise d'air en façade en bandeau dans un caisson avec vanelles au niveau du sas d'entrée.

Une commande d'arrêt d'urgence devra être dévolue en espace caisse, ainsi qu'une commande de mise en fonction simplifiée (pour le personnel).

Installation d'une hotte en cuisine raccordée sur gaine existante prévue à cet effet. Le moteur d'extraction sera intégré à la hotte.

PROTECTION ET SECURITE

EXTINCTEURS

Fourniture et pose des extincteurs portatifs adaptés aux risques, suivant les normes en vigueur, ainsi que réalisation des plans d'évacuation et pose des pictogrammes normalisés :

- 1 extincteur à CO2 est prévu en cuisine.
- 1 extincteur à eau pulvérisée est prévu en arrière comptoir.
- 1 extincteur à eau pulvérisée est prévu en salle.

ALERTE

Téléphone urbain avec consignes d'appel

ALARME

Alarme de type 4. Elle est complétée d'un flash lumineux installé dans le WC accessible à la clientèle conformément à l'article PE27.

CONSIGNES DE SECURITE

Affichées bien en vue à l'entrée

Comporte le numéro d'appel des sapeurs-pompiers, l'adresse du centre de secours de 1^{er} appel, les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre

Plan de l'établissement (NF S60-302) affiché bien en vue à l'entrée du bar et à l'entrée du premier étage.

Panonceau "Zone non-fumeur " placé de façon très visible dans le bar.

FORMATION DU PERSONNEL AUX MOYENS DE SECOURS

A prévoir

REVETEMENT DE SOL

Fourniture et pose d'un sol coulé sur la partie vente, pose d'un parquet traditionnel à l'anglaise sur la salle de restauration.

Un sol antidérapant sera posé en cuisine et en arrière comptoir.

PEINTURES – REVETEMENTS MURAUX

Après préparation d'usage (ponçage, égrenage), application de deux couches de peinture sur murs et plafonds, satin en mur et mat en plafond.

Après préparations d'usage, application de deux couches de peinture Glycéro satin sur façade menuisée, couleur vert wagon.

MOBILIER et AGENCEMENT

Fourniture et pose de mobiliers classés entre M0 et M3 (épaisseurs supérieures ou égales à 19mm) selon cahier des charges mobilier et matérialisés sur le plan.

FACADE

Selon accord du propriétaire et ABF, fourniture et pose d'une façade en bois traditionnelle. Elle comprendra une baie fixe avec montants horizontaux décoratifs et montant vertical recevant la cloison de cuisine.

La partie haute recevra le caisson de store qui sera ainsi intégré.

Vitrage stadip 442, (il pourra être adapté aux exigences de l'assurance) posé sur allège.

Un bandeau haut recevant l'enseigne sera fixé sur le bandeau du bâtiment.

L'entrée sera constituée d'une partie fixe et de deux vantaux vitrés toute hauteur.

En partie haute, mise en place d'un caisson recevant l'appareil de climatisation. La face avant sera pourvue de vantelles pour reprise d'air. Si nécessaire, les vantelles pourront être reproduites en partie haute du châssis coulissant donnant sur la salle de restauration pour reprise d'air si la distance entre l'appareil (soufflage) et l'amenée d'air neuf est trop réduite.

En partie latérale, mise en place d'un châssis coulissant en deux parties. Il pourra être entièrement escamoté dans le doublage et reprendra conformément aux plans, l'écriture de la façade principale.

ENSEIGNES

Selon accord du propriétaire et ABF.

Une enseigne bandeau au niveau de la vitrine donnant sur la cuisine.

Fourniture et pose d'une enseigne drapeau de même facture que l'enseigne bandeau si autorisé.

Large store à bras accordéons avec texte lumineux sur lambrequin.

Il pourra recevoir du chauffage et de l'éclairage en sous face.

2 menus non lumineux sur les piles de chaque côté de l'entrée du restaurant traiteur.

Application d'un film adhésif sablé coté cuisine.

Pose d'un texte adhésif sur vitrage façade coté comptoir de vente.

FIN

Metropole Concept
36, rue Durrant
75015 PARIS

Tel : 01 47 36 01 80
www.metropoleconcept.com



Restaurant "Mozzafiato" - 13/06/2019

JFL DG

© 2019 Metropole Concept. All rights reserved. This document is confidential and its content is not to be disclosed to any third party without the prior written consent of Metropole Concept.



Metropole Concept
36, rue Duranton
75015 PARIS

Tel : 00 33 (0)1 53 68 91 60
<http://www.metropole-concept.com>



Restaurant "Mozzafiato" - 13/06/2019

Ce projet est protégé par le code de la propriété intellectuelle. Les droits appartenaient à la S.A.R.L. Metropole Concept. Toute reproduction ou représentation non autorisée sans autorisation est interdite.

JFK DG



Métropole Concept
36, rue Duranton
75015 PARIS
Tél : 00 33 (0)1 53 68 91 80
[HTTP ://www.metropole-concept.com](http://www.metropole-concept.com)



Restaurant "Mozzafiato" - 13/06/2019 *FL Ds*

Ce projet est protégé par le code de la propriété intellectuelle, les droits appartenant à la S.A.R.L. Métropole Concept ; toutes reproductions ou représentations non autorisées sont interdites.



STUDIO MÉTROPOLE
CONCEPTS BY MAIN

PLAN	A3 50e
00: ETAT EXISTANT	
ETAT PROJETE	
N° NOM	Echelle
01: MOBILIER / ELECTRICITE / ECLAIRAGE	A3 50e
02: FACADE	A3 50e
03: COUPES TRANSVERSALES A-A' & B-B	A3 50e
04: COUPE LONGITUDINALE C-C	A3 50e
05: ACCES PMR	A3 50e
06: SOLS / PEINTURES	A3 50e

TABLEAU DES SURFACES	
Surface de la salle principale	55,18 m ²
Dont surface zone de restauration assise rdc	28,00 m ²
Dont surface file d'attente vente à emporter rdc	3,53 m ²
Dont surface emprise caisse et comptoir vente rdc	17,86 m ²
Surface WC de la clientèle	5,98 m ²
Surface cuisine	18,52 m ²
SURFACE TOTALE NETTE	79,68 m²

B	19/06/2019	APD complet	
B	14/06/2019	Modifications de façade	
A	12/06/2019	Première édition	
Indices	Dates	Commentaires	

RESTAURANT MOZZAFIATO

18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES

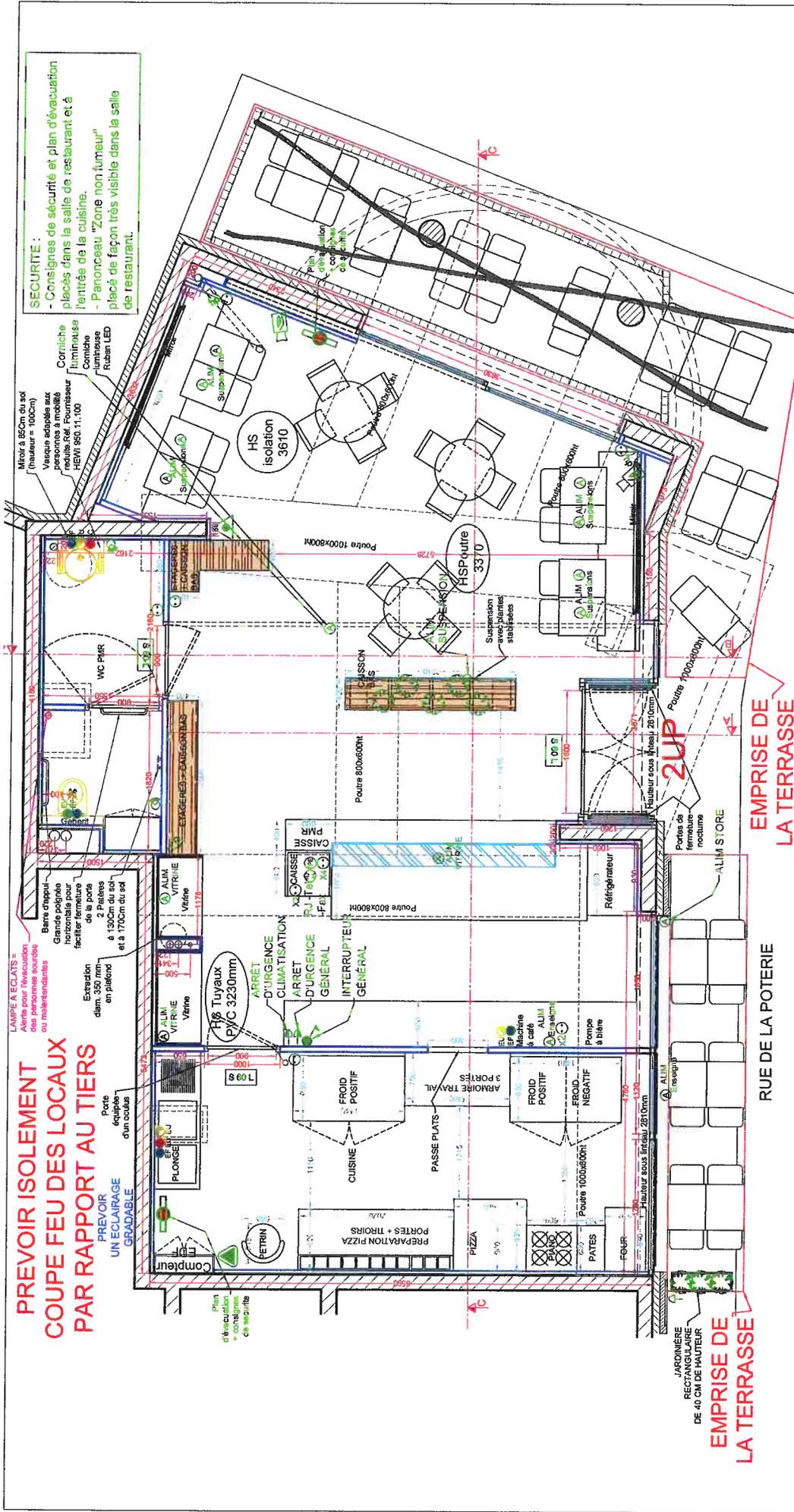
Maitre d'ouvrage	Bureau de contrôle	Architecture d'intérieur	RESPONSABILITE
S.A.S.U. ALININ Monsieur David GOULS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 06 18 88 00 84	METROPOLE CONCEPT Tél : 01 53 66 91 80 36 Rue Duranton 75015 PARIS	Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les cotes sur site avant la mise en place de leur lot, celui-ci selon les normes en vigueur du pays. Les entreprises ou concepteurs à concevoir les plans à des problèmes techniques sur site doivent être validés par l'architecte de conception.
Maitre d'oeuvre de conception : METROPOLE CONCEPT	Modifié le:		
allezra@metropole-concept.com DESSINE PAR: Cyril Vequer. LE 12/06/19 REF: 19.06.16	19/06/2011		
			B

DS. FH

**PREVOIR ISOLEMENT
COUPE FEU DES LOCAUX
PAR RAPPORT AU TIERS**

PREVOIR
UN ECLAIRAGE
GRADABLE

SECURITE :
- Consignes de sécurité et plan d'évacuation placés dans la salle de restaurant et à l'entrée de la cuisine.
- Panonceau "Zone non fumeur" placé de façon très visible dans la salle de restaurant.



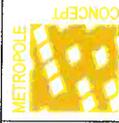
LEGENDE ELECTRIQUE / RESEAUX

	INTERRUPTEUR GENERALE
	ARRÊT D'URGENCE GENERAL
	INTERRUPTEUR
	ARRÊT D'URGENCE
	PRISE TELEPHONE ET FAX
	COUPEUR POMPIER CLIMATISATION
	ATTENTE ELECTRIQUE ALIMENTATION ENSEIGNE
	TGBT
	Tableau électrique
	PRISE COURANT 220V
	Video surveillance
	CABLAGE RESEAU INFO RJ45
	VMC
	Détecteur de mouvements
	TPE
	HAUT PARLEUR

	EAU CHAUDE
	EAU FROIDE
	EAU USEE
	EAU VANNE
	EAU PLUVIAL
	SAZ
	EXTRACTEURS A EAU
	EXTRACTEURS A EAU
	BLOCS AUTOMATISÉS DE SECURITE EN LUMIÈRES
	ETRS de RICA
	Alarms incendie
	PLAN D'EVACUATION + CONSIGNES DE SECURITE

ETAT PROJETE-MOBILIER / ELEC./ PLOMBERIE / ECLAIRAGE

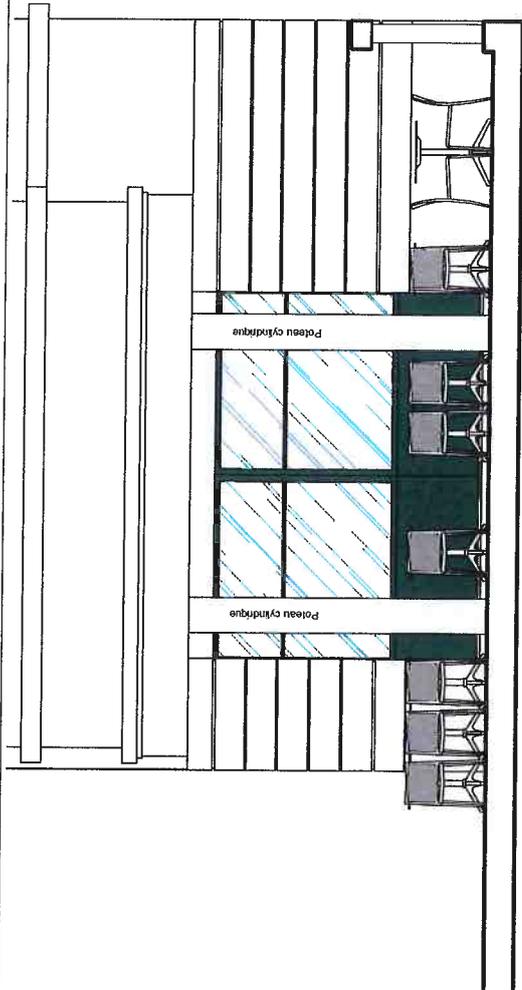
RESTAURANT MOZZAFIATO
18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES



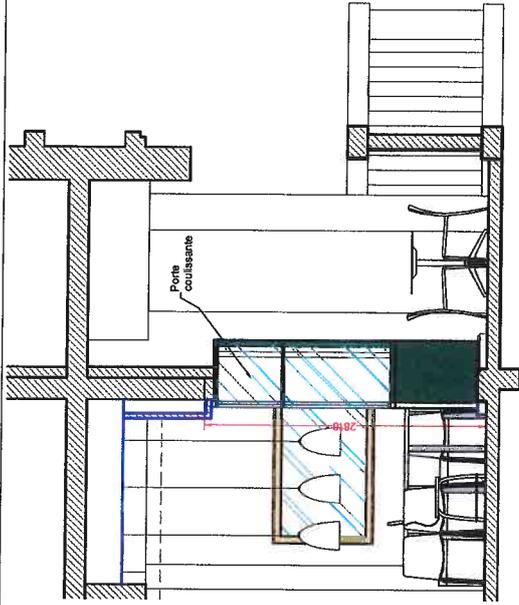
Réf. Dos. 19.06.16
ECHELLE 1/50°
Format: A3
Date: 19/06/2019
Index: B
PAGE N° 01

RESPONSABILITE	BUREAU DE CONTRÔLE	ARCHITECTURE D'INTERIEUR
-Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les notes sur site avant la mise en place de leur lot, caucé selon les normes en vigueur du pays. -Toutes modifications esthétiques du concept liées à des problèmes techniques sur site doivent être validées par l'architecte de conception.	MAÎTRE D'OUVRAGE	MODIFIE PAR: ...
S.A. S.U. ALININ Monseigneur David GOUS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 01 53 68 91 80 Email: alinea@metropole-concept.com	METROPOLÉ CONCEPT 38, Rue Duranton 75 015 PARIS Tél. 01 53 68 91 80 Email: alinea@metropole-concept.com	19/06/2019

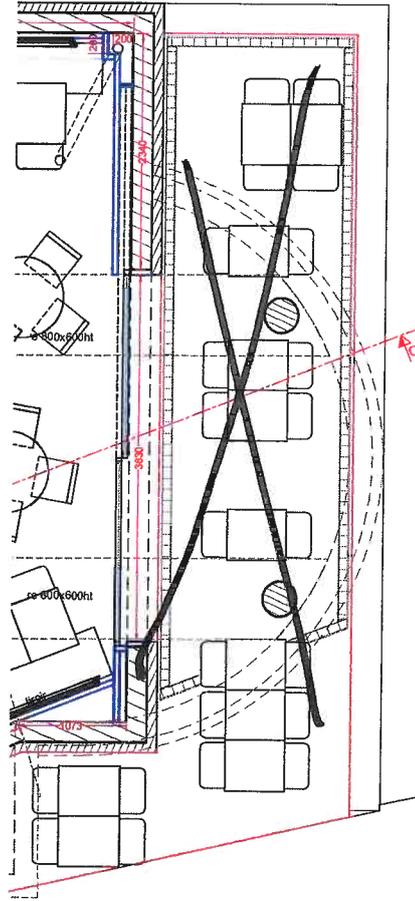
Handwritten signature: AL D.



FACADE 2

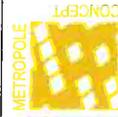


COUPE C SUR FACADE 2



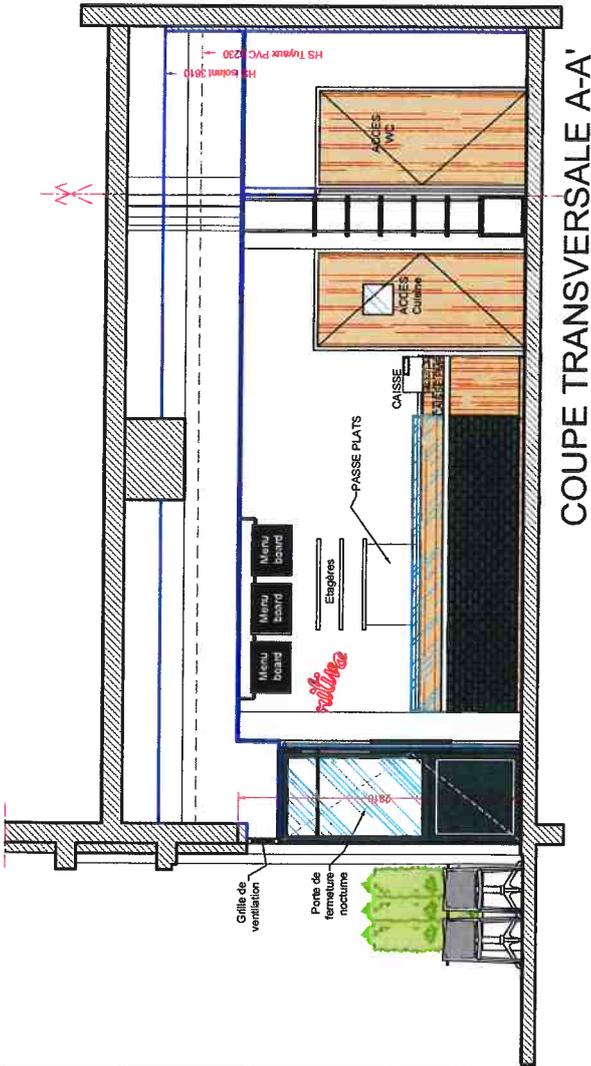
ETAT PROJETE - FACADE 2

RESTAURANT MOZAFIATO
18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES

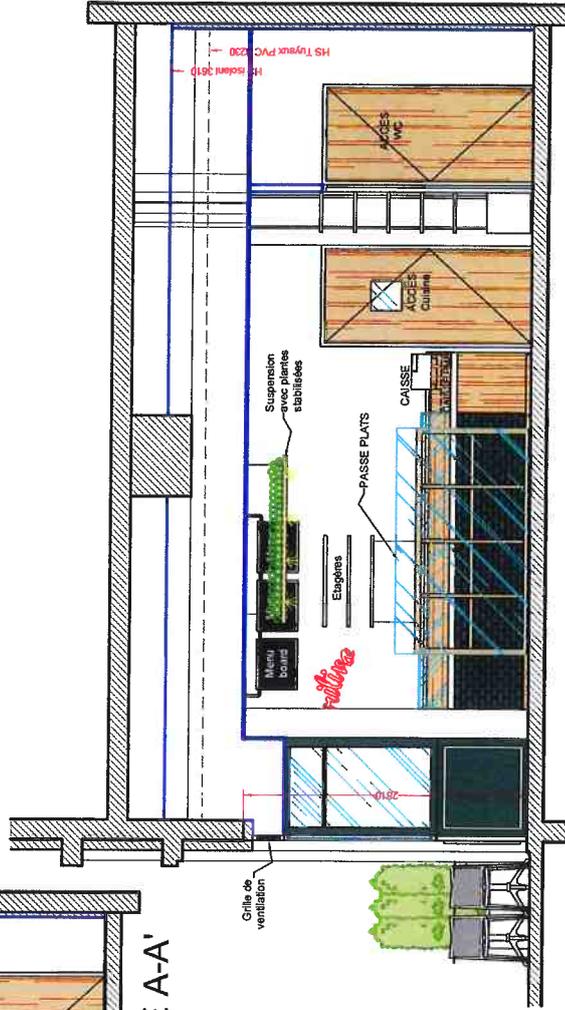


RESPONSABILITE -Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les cotes sur site avant la mise en place de leur lot, ceux-ci selon les normes en vigueur du pays. -Toutes modifications esthétiques du concept, liées à des problèmes techniques sur site doivent être validées par l'architecte de conception.		Ref. Des. : 19.06.16	ECHELLE : 1/50°	Format : A3	Index: B	PAGE N°
MAITRE D'OUVRAGE S.A. S.U. ALININ Monsieur David GOLIS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 06 18 88 00 84	BUREAU DE CONTRÔLE	ARCHITECTURE D'INTERIEUR METROPOLIE CONCEPT 36, Rue Duranton 75 015 PARIS Tél. - 01 53 68 91 80 Email : alera@metropole-concept.com	PLAN MODIFIE Dessiné par : Cyril Vaquer Modifié par : ... MODIFICATIONS	19/06/2019	...	2B

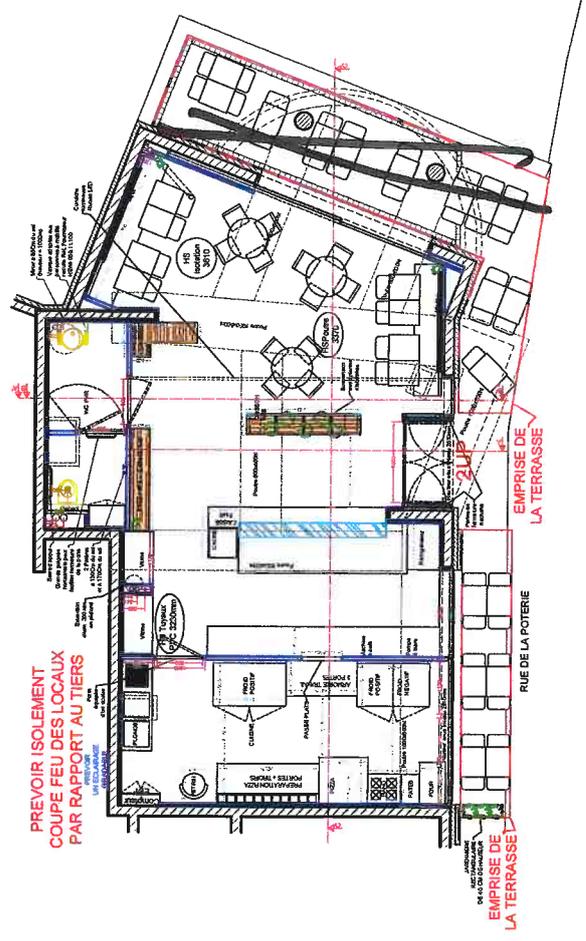
Handwritten signature



COUPE TRANSVERSALE A-A'



COUPE TRANSVERSALE B-B



ETAT PROJETE - COUPES TRANSVERSALES A-A' & B-B

RESTAURANT MOZZAFIATO
18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES

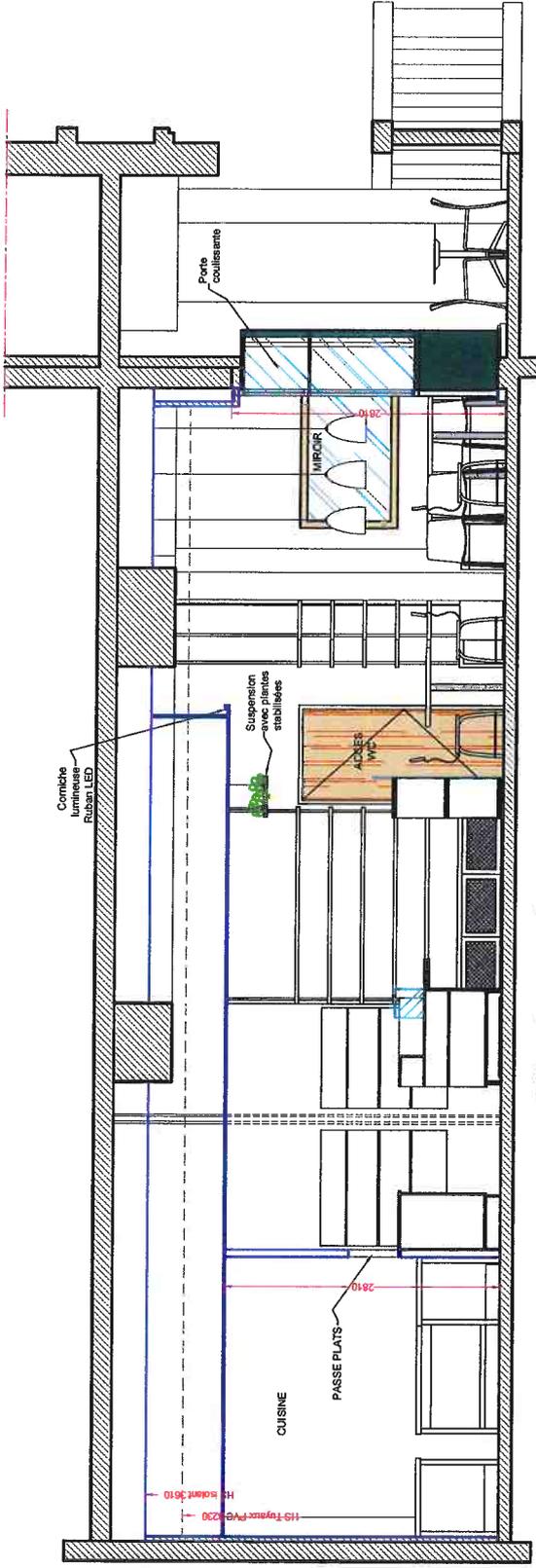


Ref. Proj. : 19.06.16
ECHELLE : 1/50°
Format : A3
Inchise : B
PAGE N° : 03

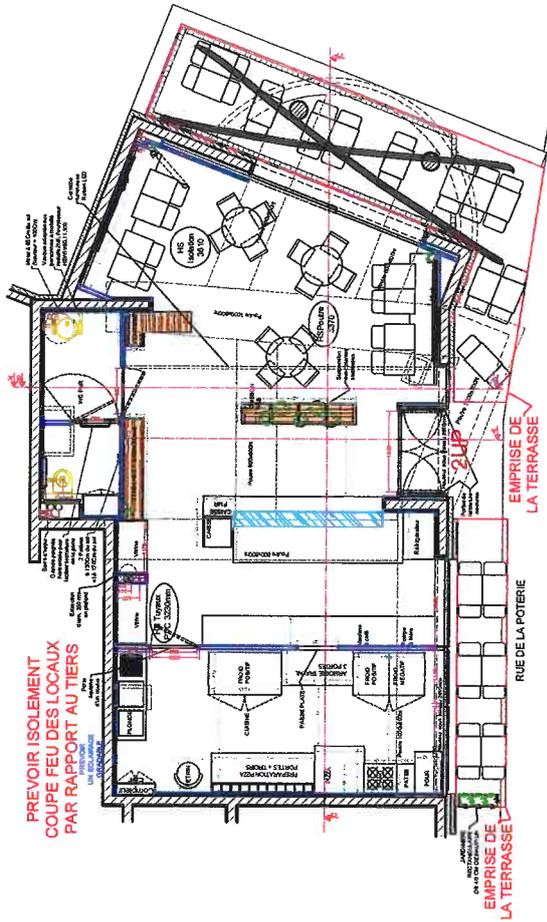
RESPONSABILITE
-Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les cotés sur site avant la mise en place de leur lot, cause-ci selon les normes en vigueur du pays.
-Toutes modifications esthétiques du concept, liées à des problèmes techniques sur site doivent être validées par l'architecte de conception.

MAÎTRE D'OUVRAGE	BUREAU DE CONTRÔLE	ARCHITECTURE D'INTERIEUR	PLAN MODIFIELE	19/06/2019
S.A.S.U. ALININ Monsieur David GOLIS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES TéL. 06 18 88 00 84		METROPOLIE CONCEPT 36, Rue Duranton 75 015 PARIS TéL. : 01 53 88 91 80 Email : alexa@metropole-concept.com	Modifié par : ... MODIFICATIONS	

Handwritten signature or initials.



COUPE LONGITUDINALE C-C



ETAT PROJETE - COUPE LONGITUDINALE C-C

RESTAURANT MOZZAFIATO
18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES



Ref. Dos:	19.06.16
ECHELLE	1/50°
Format:	A3
PLAN MODIFIELE	19/06/2019
Indice:	B
PAGE N°	04
MAÎTRE D'OUVRAGE	S.A. S.U. ALININ Monsieur David GOLIS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 06 18 88 00 84
BUREAU DE CONTRÔLE	METROPOLE CONCEPT 36, Rue Duranton 75 015 PARIS Tél. 01 53 68 91 80 Email : altera@metropole-concept.com
ARCHITECTURE D'INTERIEUR	Designé par : Cyril Vaquer Modifié par : MODIFICATIONS

JH Dh.

**PREVOIR ISOLEMENT
COUPE FEU DES LOCAUX
PAR RAPPORT AU TIERS**

LAMPE A ECLATS =
Lampe pour l'éclairage
des zones de circulation
ou maladroites

Extraction
diam. 50 mm
en plafond
et à 170cm du sol

Grande planche
horizontale pour
faciliter fermeture
de la porte

2 Palanques
à 130cm du sol
et à 170cm du sol

Barre d'appui
à 110cm du sol

Extraction
diam. 50 mm
en plafond
et à 170cm du sol

Grande planche
horizontale pour
faciliter fermeture
de la porte

2 Palanques
à 130cm du sol
et à 170cm du sol

Barre d'appui
à 110cm du sol

Extraction
diam. 50 mm
en plafond
et à 170cm du sol

Grande planche
horizontale pour
faciliter fermeture
de la porte

2 Palanques
à 130cm du sol
et à 170cm du sol

Barre d'appui
à 110cm du sol

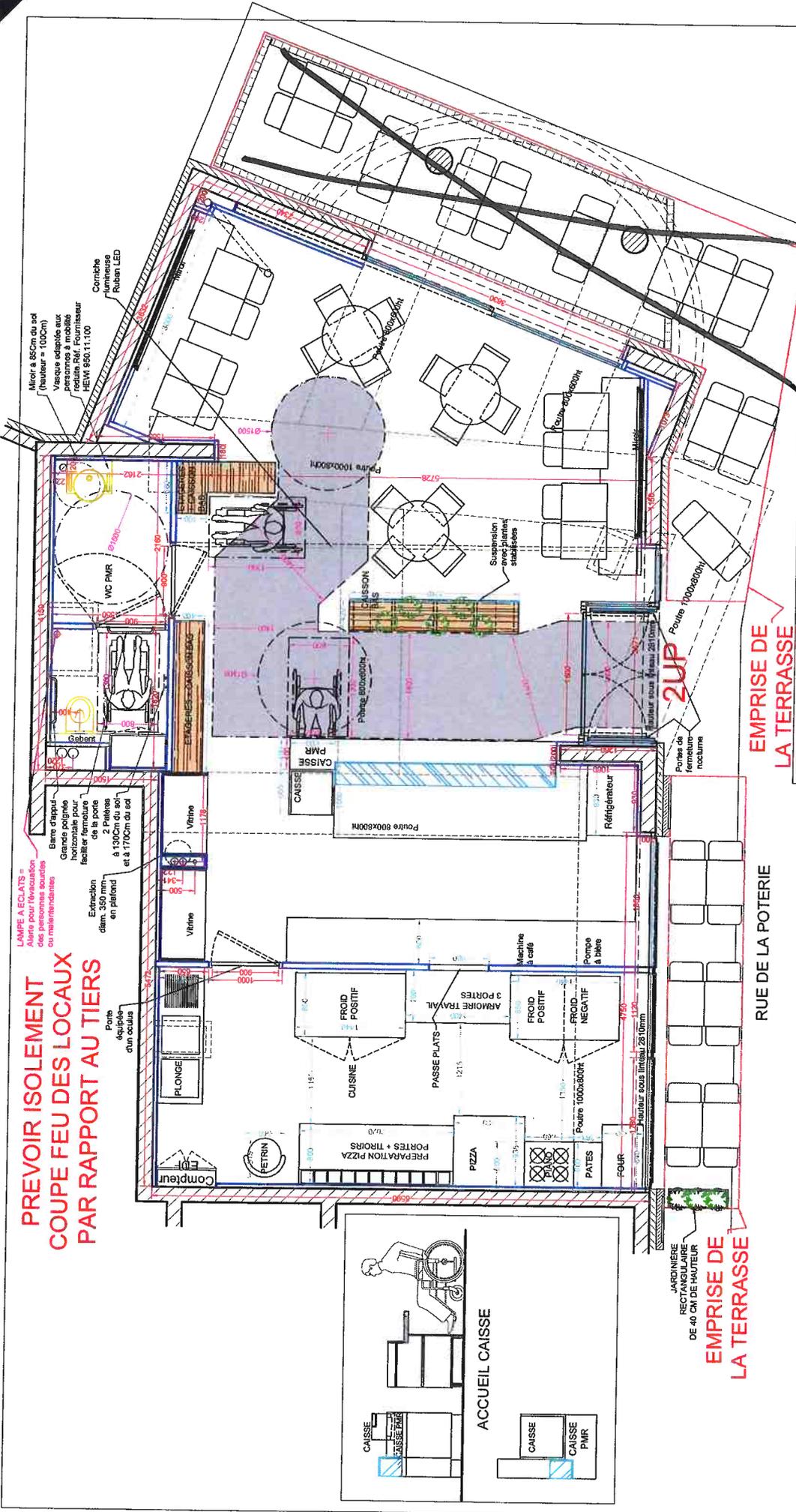
Extraction
diam. 50 mm
en plafond
et à 170cm du sol

Grande planche
horizontale pour
faciliter fermeture
de la porte

2 Palanques
à 130cm du sol
et à 170cm du sol

Barre d'appui
à 110cm du sol

Extraction
diam. 50 mm
en plafond
et à 170cm du sol



**EMPRISE DE
LA TERRASSE**

RUE DE LA POTERIE

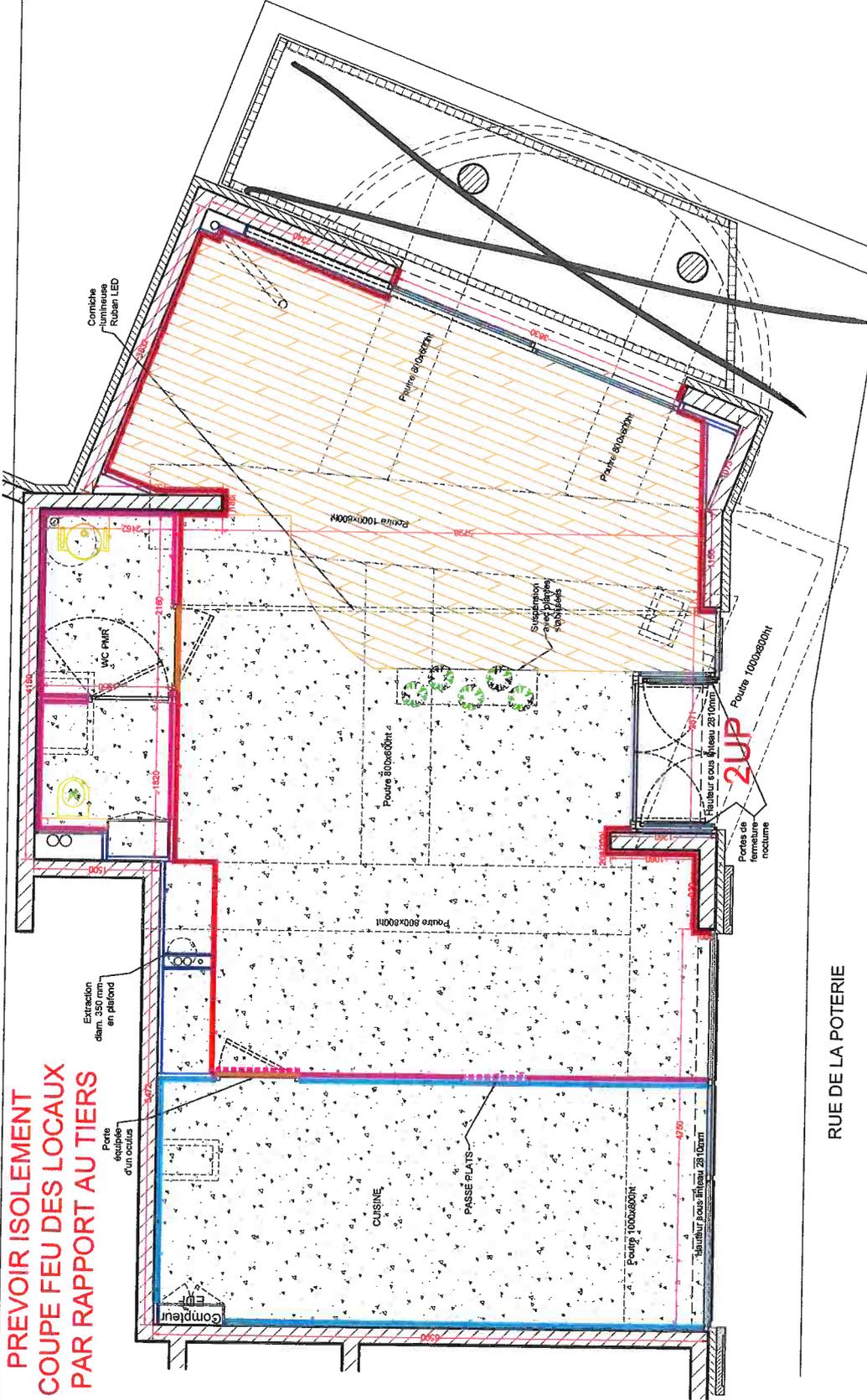
**EMPRISE DE
LA TERRASSE**

JARDINIERE
RECTANGULAIRE
DE 40 CM DE HAUTEUR

ETAT PROJETE - ACCESSIBILITE PMR		RESTAURANT MOZZAFIATO 18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES	
<p>RESPONSABILITE -Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les cotés sur site avant la mise en place de leur lot, ceux-ci selon les normes en vigueur du pays. -Toutes modifications esthétiques du concept liées à des problèmes techniques sur site doivent être validées par architecte de conception.</p>			
MAÎTRE D'OUVRAGE	BUREAU DE CONTRÔLE	ARCHITECTURE D'INTERIEUR	PLAN MODIFIÉ LE
S.A.S.U ALININ Monsieur David GOLIS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 06 18 88 00 84		METROPOLE CONCEPT 36, Rue Duranton 75 015 PARIS Tél. : 01 53 68 91 80 Email : alerza@metropole-concept.com	19/06/2019
CONCEPT		Format :	Indexe :
METROPOLE		A3	B
19.06.16		ÉCHELLE	PAGE N°
1/50°		MODIFICATIONS	05
Dessiné par : Cyril Vaquer			
Modifié par : ...			

Handwritten signature

**PREVOIR ISOLEMENT
COUPE FEU DES LOCAUX
PAR RAPPORT AU TIERS**



LEGENDE FINITION DES MURS

	MURS PEINTS EN GRIS BRUN Réf. A. DETERMINER
	MURS COUVERTS DE FAIENCE BLANCHE 20x20 cm TOUTE HAUTEUR
	MURS COUVERTS DE FAIENCE BLANCHE TYPE CARRELAGE METRO
	PORTE AVEC UN HABILLAGE ASPECT BOIS NATUREL. Réf. à déterminer

LEGENDE SOL

	Sol PVC QUICK STEP Imitation parquet Réf. à déterminer SURFACE NETTE = 24,20 m²
	Sol béton quartzé Réf. à déterminer SURFACE NETTE = 56 m²

RUE DE LA POTERIE

ETAT PROJETE - PLAN DE SOL & DE PEINTURE
RESTAURANT MOZZAFIATO
18 rue de la Poterie - 92150 SURESNES

METROPOLÉ
CONCEPT
Ref. des. 19.06.16
ECHELLE 1/50°
Format: A3
Indice: B
PAGE N° 06

RESPONSABILITE
-Les entreprises chargées des travaux sont tenues de vérifier, après démolition, les cotés sur site avant la mise en place de leur lot, ceux-ci selon les normes en vigueur du pays.
-Toutes modifications, castings ou concept, liés à des problèmes techniques sur site doivent être validés par l'architecte de conception.

MAÎTRE D'OUVRAGE S.A. S.U. ALUNIN Monsieur David GOLIS 18 rue de la Poterie 92150 SURESNES Tél. 06 18 88 00 84	BUREAU DE CONTRÔLE ARCHITECTURE D'INTERIEUR METROPOLÉ CONCEPT 38, Rue Duranton 75015 PARIS Tél. : 01 53 68 91 80 Email : atelier@metropole-concept.com	PLAN MODIFIELE 19/06/2019 Dessiné par : Cyril Vaquer Modifié par : ... MODIFICATIONS
--	---	---

JF DS