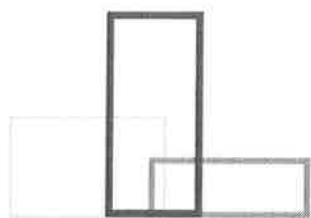


Entre :



PARDES  
PATRIMOINE  
GROUPE MADAR

**SCI PARDES PATRIMOINE**

Et

**PARADISE FOOD**

**Bail Commercial**

*Locaux situés à BOIS-COLOMBES (92270)*

-

*3 rue Hoche*

DS  
SC

DS  
Mk

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée **PARDES PATRIMOINE**, Société Civile Immobilière au capital de 12.008 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 166 rue du Faubourg Saint Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 447 748 286 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Laquelle est représentée aux présentes par **Monsieur Julien COHEN**, domicilié professionnellement à Paris (8ème) 166 rue du Faubourg Saint Honoré, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Alain MADAR agissant en qualité de Président de la société dénommée SAS ALAIN MADAR HOLDING, Société par actions simplifiée au capital de 7.230.000 €, dont le siège social est à PARIS (8ème), 166 rue du Faubourg Saint Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 537 442 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de PARIS (annexe 1).

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

### ET :

La Société dénommée **PARADISE FOOD**, Société par actions simplifiée, en cours de constitution dont le capital s'élèvera à la somme 1.500,00 Euros, dont le siège sera situé au 3 rue Hoche (92270), à BOIS-COLOMBES (92270), qui sera identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre (annexe 2).

Laquelle est représentée aux présentes par **Madame Mukti KHAN**, né le 10 mai 1999 à MRIDHA KANDHA DHAKA (BANGLADESH), demeurant 18 Allée Gabriel Faure (78000) à Versailles agissant en qualité de gérant.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise des engagements souscrits par **Madame Mukti KHAN**, (en qualité de gérant de la société en cours de constitution). Dans l'hypothèse où la société ne serait pas immatriculée dans un délai de deux mois à compter des présentes, le Bail sera réputé avoir été souscrit par **Madame Mukti KHAN**, en son nom propre et celui-ci serait personnellement débiteur de l'ensemble des clauses, charges et conditions des présentes.

Dans l'hypothèse où les statuts ne seraient pas encore enregistrés, la reprise des engagements au nom de la société ne pourra se faire qu'à la condition que l'objet social et les associés soient dans les statuts définitivement enregistrés les mêmes que ceux dont le projet a été transmis au Bailleur,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

**IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :**

La société **PARDES PATRIMOINE** est propriétaire de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis 3 rue Hoche à Bois-Colombes (92270) pour les avoir acquis par acte de Maître Hervé SFEZ, notaire, en date du 29 novembre 2017.

La société **PARADISE FOOD** s'est déclarée intéressée par la prise à bail de ces locaux.

C'est ainsi que le Preneur a pu visiter les locaux en présence de son maître d'œuvre, bureau d'étude technique et entreprises, et a pu constater à cette occasion, que les locaux étaient conformes à l'activité qu'il entendait exercer dans les locaux.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés (et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques), les Parties sont convenues de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

**SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

La Société **PARDES PATRIMOINE** donne à bail, à la Société **PARADISE FOOD**, exploitant sous l'enseigne « **MCSTAR BURGER** » conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer, les locaux dont la désignation suit

**Article 1**      **DESIGNATION**

Dans un Ensemble Immobilier divisé en volumes sis 1 à 7 rue Hoche, et 93 à 97 rue Charles Chefson situé à Bois-Colombes (92270), au 3 rue Hoche

**1.1.** L'Ensemble Immobilier est Cadastéré :

| Section | N°  | Volume | Lieudit                   | Surface         |
|---------|-----|--------|---------------------------|-----------------|
| H       | 249 | 1      | 1 rue Hoche               | 00 ha 14a 34 ca |
| H       | 252 | 1      | 93 rue Charles<br>Chefson | 00 ha 00a 67 ca |
| H       | 254 | 1      | 9 avenue Renée            | 00 ha 00a 14 ca |
| H       | 256 | 1      | 3 rue Hoche               | 00 ha 18a 27 ca |

**1.2.** Description du Volume dans lequel se trouve les Locaux Loués :

Le Volume dans lequel se trouve les Locaux Loués est le VOLUME NUMERO UN (1)

Ce volume est constitué par la somme des fractions de volumes (sous-volumes) définis comme suit et localisés sous teinte bleue aux plans susvisés :

sous-volume 1.1 : base de 1719m<sup>2</sup> env sans limitation en profondeur à la côte de 30,67m env. N.G.G. (sur étanchéité / sur dalle)

sous-volume 1.2 : base de 1725m<sup>2</sup> env depuis la cote de 30,67m env N.G.G (sur dalle) sans limitation en hauteur

Dans ce volume s'inscriront :

- Le tréfonds situé au droit du parking
- Trois cages A, B et C
- Une rampe d'accès au parking, prenant naissance rue Hoche
- En Infrastructure, deux niveaux de sous-sols à usage principal de stationnement
- En superstructure, un ensemble de locaux à usages d'habitation et commercial répartis sur 6 niveaux
- L'espace aérien situé au droit du bâtiment et du parking

La présente vente porte sur la pleine propriété des lot de copropriété numéros 108,216 et 217 dont la désignation est ci-après littéralement rapportée :

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

**Lot numéro cent huit (108)**

Au rez-de-chaussée, en façade sur la rue Hoche, situé entre les cages B et C : un local à usage commercial N°3

*Et les deux cent quatorze / dix millièmes (214 / 10.000 èmes) des parties communes générales*

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant en outre les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après, et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés. (**Annexe 3**).

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

**Article 2**     **DUREE**

**2.1.** Le bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf, douze années entières et consécutives **à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2023**.

Le bail cessera par dérogation aux conditions fixées par l'article L.145-9 du Code de commerce par la délivrance d'un congé notifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de neuf mois.

**2.2.** Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement dont, par hypothèse, les conditions statutaires seraient remplies par le Preneur, celui-ci interviendra pour une durée de trois, six, neuf, douze années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des charges et conditions financières.

**Article 3**     **ENTREE EN JOUISSANCE ET ETAT DES LIEUX**

**3.1.** Les locaux seront pris dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans que le Preneur puisse exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la prise d'effet du présent bail, le défaut d'établissement ou de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffèrera pas la prise d'effet du présent bail.

Si cet état des lieux est effectué par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

**3.2.** Le Preneur s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires, devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapé, ou la réglementation du travail, ou encore de travaux de mises aux normes.

Ces travaux devront être réalisés par le Preneur à ses frais, dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les parties, limitées à la remise des locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes, autorisations administratives et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

**3.3 .** Préalablement à son exploitation, le Preneur devra s'assurer de réparer la vitrine fissurée en façade à ses frais exclusifs.

#### **Article 4      DESTINATION DES LIEUX-ENSEIGNE   -   AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - UTILISATION DES LIEUX**

**4.1.** Le Preneur devra utiliser les locaux loués à usage exclusif de **restauration sur place et à emporter**

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels.

**Extraction :**

Pour une parfaite information, le Bailleur précise au Preneur que le local est équipé d'un conduit d'extraction de fumée.

Le Bailleur ne garantit en aucun cas la conformité des équipements et installations en place.

Le Preneur, professionnel averti déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans recours contre le Bailleur.

Aussi, dans le cas où le conduit ne serait pas tubé jusqu'en toiture, le Preneur, professionnel averti, s'engage à réaliser avant toute exploitation des Locaux Loués, l'ensemble des travaux nécessaires à la mise aux normes du conduit pour une activité de restaurant, à ses frais exclusifs, sans pouvoir à aucun moment se retourner contre le Bailleur pour obtenir sa participation au coût d'installation de ce système.

Le Preneur s'engage à obtenir préalablement à la réalisation de ces travaux toutes les autorisations nécessaires pour pouvoir les réaliser.

Si ces travaux nécessitent d'être présentés au Syndicat des copropriétaires et au syndic de l'immeuble pour que la question puisse valablement être débattue en Assemblée Générale des Copropriétaires, le Preneur devra fournir au Bailleur l'ensemble du dossier technique.

Le Bailleur, donnera alors pouvoir au Preneur de le représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires afin qu'il puisse présenter son dossier au Syndicat des Copropriétaires et défendre sa demande.

Il est ici précisé que le Bailleur ne pourra pas être tenu responsable de la réponse que pourrait faire le Syndicat des Copropriétaires à la demande du Preneur.

Le refus à la demande du Preneur ne sera pas un motif de résiliation du bail et le Preneur ne pourra prétendre à une indemnité quelconque.

**4.2.** Le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, l'enseigne « **MCSTAR BURGER** »

Néanmoins, le Preneur pourra substituer à cette enseigne une autre enseigne si elle répond aux critères cumulatifs suivants :

- l'enseigne substituée devra être d'égale notoriété et regrouper des produits de gamme et de qualité équivalente ; toute enseigne de soterie ou de discount étant totalement exclue,
- le Bailleur devra en être informé préalablement et avoir donné un accord exprès à ladite substitution,
- le changement d'enseigne devra être effectué concomitamment sur l'ensemble des points de vente exploités par le Preneur.

**4.3.** Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, y compris le cas échéant les

autorisations d'exploitation commerciale, le cas échéant, telles que prévues par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'accessibilité handicapé, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, l'accessibilité handicapé, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet. En particulier, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la copropriété refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur.

**4.4.** Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Le Preneur s'engage à exploiter commercialement la totalité des Locaux Loués de manière continue et sans interruption.

**4.5.** Le Bailleur se réserve pour sa part expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.



## Article 5      CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

**5.1.** Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

**5.2.** Il devra jouir des Locaux Loués de manière raisonnable.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

**5.3.** Le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble [et/ou de l'Ensemble Immobilier].

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives aux Locaux Loués, liées à l'usage des Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / Froid.
- Assurances
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Environnement
- Honoraires de gestion administrative et techniques afférents aux lieux loués d'un montant forfaitaire égal à 4,80 % HT du loyer annuel HT et HC

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le

descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif. Ainsi, les catégories de charges qui sont imputables au Preneur, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce sont celles qui figurent dans le tableau ci-dessous. Elles se traduisent, le plus souvent, par une obligation de réaliser les travaux et prestations et/ou d'en supporter la charge.

| CATEGORIES                                                        | SOUS-CATEGORIES                                                | DESCRIPTIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NETTOYAGE<br/>DES LOCAUX<br/>LOUES</b>                         | <b>Nettoyage<br/>Intérieur</b>                                 | Nettoyage                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                   | <b>Nettoyage<br/>vitrerie</b>                                  | Nettoyage des portes et vitrines et verrières                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ELIMINATION<br/>DES DECHETS<br/>DES LOCAUX<br/>LOUES</b>       | Elimination des déchets (secs et humides) privatifs du Preneur |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FONCTION-<br/>NEMENT ET<br/>ENTRETIEN DES<br/>LOCAUX LOUES</b> | <b>Accès</b>                                                   | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma<br>intenance, fonctionnement, et vérifications<br>réglementaires, rideaux, grilles                                                                                                                                                                                 |
|                                                                   | <b>Hygiène et<br/>environnement</b>                            | Audits annuels des bureaux de contrôle et<br>analyses ponctuelles liées à la réglementation<br>relative à l'hygiène et à l'environnement (air,<br>eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact<br>sur la santé)                                                                                                |
|                                                                   | <b>Dératisation<br/>désinsectisation</b>                       | Prestations de dératisation, désinsectisation,<br>dénidification, désinfection, <u>dépigeonnage</u>                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                   | <b>Eclairage<br/>extérieur</b>                                 | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma<br>intenance, fonctionnement, et vérifications<br>réglementaires, des moyens d'éclairage<br>extérieurs des Locaux Loués (notamment<br>enseignes lumineuses)                                                                                                        |
|                                                                   | <b>Eclairage<br/>intérieur</b>                                 | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma<br>intenance, fonctionnement, et vérifications<br>réglementaires, des moyens d'éclairage<br>intérieurs des Locaux Loués, y compris<br>éclairage de sécurité                                                                                                        |
|                                                                   | <b>Electricité de<br/>secours</b>                              | Contrat de fourniture d'électricité de secours<br>Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma<br>intenance, fonctionnement, et vérifications<br>réglementaires, des équipements de production<br>d'électricité (groupes électrogènes, le cas<br>échéant), maintenance des réseaux,<br>consommations d'énergies |

|                                                   |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <b>Consommations</b>                 | Consommations personnelles d'électricité, de gaz, d'eau etc...                                                                                                                                                                                         |
|                                                   | <b>Gestion Technique Centralisée</b> | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)                                                       |
|                                                   | <b>Plomberie</b>                     | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des réseaux de distribution d'eau potable (parties privatives)                                                                              |
|                                                   | <b>Réseaux Electriques</b>           | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements (parties privatives)                                                                                                        |
|                                                   | <b>Second Œuvre</b>                  | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, (parties privatives) y inclus les parkings privatifs le cas échéant          |
| <b>SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES</b>         | <b>Autres équipements</b>            | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements dédiés à la sécurité                                                                                                        |
|                                                   | <b>Détection</b>                     | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des systèmes de sécurité incendie (SSI) : têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie s'il en existe dans les Locaux Loués. |
|                                                   | <b>Prévention</b>                    | Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)                                                                                                  |
|                                                   | <b>Portes Coupe-feu</b>              | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des portes coupe-feu                                                                                                                        |
| <b>SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES</b>              | <b>Vidéo surveillance</b>            | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant) /service de gardiennage                                                               |
| <b>CHAUD FROID A L'INTERIEUR DES LOCAUX LOUES</b> | <b>Chaud</b>                         | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières                 |

|                                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    |                            | privatives le cas échéant ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                    | <b>Froid</b>               | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation): groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire                                                                                                                           |
|                                                                    | <b>Ventilation</b>         | Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements de ventilation et vérifications réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ASSURANCES DES LOCAUX LOUES</b>                                 |                            | Primes d'assurances des Locaux Loués, primes d'assurances souscrites par le Bailleur en sa qualité de propriétaire non occupant et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance dans les termes ci-après du Présent Bail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES RELATIVES AUX LOCAUX LOUES</b> | <b>Procédure expertise</b> | Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES</b>                               |                            | 1 / Tous travaux concernant les Locaux Loués et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation, de réfection ou de remplacement portant sur les équipements et installations des Locaux Loués tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, y compris ceux résultant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de la force majeure, le tout même s'il |

|                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      |  | <p>s'agit de travaux imposés par l'Administration, et/ou résultant d'une nouvelle réglementation y compris relative à l'environnement actuelle ou adoptée en cours de bail</p> <p>2°/ Tous contrat de maintenance et abonnement prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, à charge par lui de justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.</p> |
| <b>ENVIRON-<br/>-NEMENT</b>                                          |  | Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>HONORAIRES DE<br/>GESTION<br/>ADMINISTRATIVE<br/>ET TECHNIQUE</b> |  | L'ensemble des honoraires relatifs à la gestion administrative et technique des locaux loués d'un montant égal à 4,80 % HT et forfaitaire du loyer annuel HT et HC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Les catégories de charges relatives aux locaux loués imputables au Bailleur au titre des Locaux Loués sont les suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

**5.4.** Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en parfait état de réparations, d'entretien et de remplacement.

**5.5.** Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparations, ravalement, réfection, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de bail dans l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

En outre, et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble,

soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification, de mises aux normes y compris environnementales ou relatifs aux Etablissements Recevant du Public, des parties communes, ou à usage collectif, sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur

**5.6.** Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

**5.7.** Le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les lieux loués.

Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

**5.8.** Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier, déposera et reposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur et/ou la copropriété de l'immeuble.

**5.9.** Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Des travaux ne pourront être exécutés dans les Locaux Loués, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,

- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, à l'expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve de manière distincte, le droit en fin de jouissance, d'exiger même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés, la remise des lieux, en tout ou partie, aux frais du Preneur, dans l'état primitif.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en parfait état après cet enlèvement.

**5.10.** Pendant la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état, sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, sauf en cas d'urgence Il fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

**5.11.** Le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable.

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs

**5.12.** Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du Bailleur, à l'exception des machines de bureau et des caisses enregistreuses.

Le Preneur, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

**5.13.** Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches brûlures, déchirures, trous ou décollements.

**5.14.** Le Preneur devra laisser le Bailleur faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises du Bailleur chargées d'effectuer les travaux qui s'avéreraient nécessaires.

**5.15.** Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et en tant que de besoin de la copropriété, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

## **Article 6 CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**6.1.** Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux Locaux Loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

**6.2.** Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

**6.3.** Le Preneur devra veiller à ne faire occuper les Locaux Loués que par le nombre de



salariés ou préposés autorisé par la configuration existante des locaux à la date de prise d'effet du bail conformément à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, au Code du travail et aux règles en vigueur d'hygiène et de sécurité.

**6.4.** Le Preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir eu une copie avant ce jour.

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'immeuble.

## **Article 7 LOYER – INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **7.1. Droit d'entrée**

D'un commun accord, les parties conviennent que le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature du présent bail une indemnité correspondant à la contrepartie d'éléments de natures diverses, notamment la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur des droits que lui confère la propriété commerciale et la mise à disposition par le Bailleur de l'intégralité des machines et équipements présentes dans le local et dont la propriété a été acquise par le Bailleur (l'état des lieux d'entrée en fera l'énumération complète).

Cette indemnité ne pourra donc jamais être considérée comme un supplément de loyer.

Le montant global de l'indemnité versée par le Preneur s'élève à **QUARANTE DEUX MILLE EUROS**.

### **7.2. Montant du loyer**

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**, hors taxes et hors charges.

En outre, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer de **TROIS (3) mois** qui portera exclusivement sur le loyer à l'exclusion notamment des charges, impôts, taxes, honoraires de gestion administrative et techniques qui resteront à la charge du Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent Bail.

**La franchise commencera à courir à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour se terminer TROIS (3) mois plus tard à savoir le 31 décembre 2023.**

### **7.3. Indexation du loyer**

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

#### **7.4. Modalités de paiement des loyers**

##### **7.4.1. Dispositions générales**

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

##### **7.4.2. Prélèvements sur compte bancaire**

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, le Bailleur prélèvera sur le compte bancaire du Preneur, et celui-ci l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du bail un exemplaire imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le Bailleur au

moins quinze jours à l'avance. En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux Euribor augmenté de quatre cents points de base.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

#### **7.4.3. Dispositions particulières**

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) frais de recouvrement et de procédure
- b) montant de la clause pénale mentionnée ci-après
- c) dommages et intérêts
- d) intérêts de retard
- e) provision pour charges et solde de charges
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux

#### **7.5. Taxe sur la valeur ajoutée**

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A.

Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

#### **7.6. Loyer de renouvellement**

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative, les parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

En outre le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre Bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, en intégrant les prix de cession et les droits aux baux versés, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originairement au prix du marché libre, pour des locaux situés dans le voisinage, au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplaçonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

## **Article 8**      **DEPOT DE GARANTIE**

**8.1.** Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes un dépôt de garantie d'un terme de loyer représentant trois mois de loyer Hors Taxes, soit **SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500,00 €)**.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

**8.2.** Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer Hors Taxes effectivement exigible au cours de l'année en cours.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer Hors Taxes.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

**8.3.** En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

**8.4.** En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En outre, dans l'hypothèse où la compensation prévue ci-dessus serait intervenue, le Preneur devra reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais

En cas de cession du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire devra impérativement reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais, dans la mesure où une partie des sommes correspondant à ce dépôt de garantie aurait fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent article.

**8.5.** En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

**8.6.** Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

## **Article 9 GARANTIE DE SOLVABILITE**

**9.1.** A titre de garantie complémentaire et pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes une garantie de solvabilité représentant trois mois de loyer Hors Taxes, soit **SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500,00 €)** en sus du dépôt de garantie ci-dessus.

D'un commun accord, les parties conviennent que cette garantie de solvabilité ne sera jamais productive d'intérêts au profit du Preneur.

## **Article 10 INFORMATIONS - CHARGES COMMUNES OU COLLECTIVES DE L'IMMEUBLE – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES DE L'IMMEUBLE**

### **10.1. Informations**

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du présent bail et leur coût (**Annexe 5**),

- Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail accompagné d'un budget prévisionnel (**Annexe 6**) ; il est ici convenu que le bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et budget n'étant communiqué qu'à titre informatif et prévisionnel.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

Dans le cadre de ces états prévisionnels, le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état, notamment dans l'hypothèse où des travaux urgents s'avèreraient nécessaires ou même dans toute autre hypothèse résultant d'une décision soit des copropriétaires, soit du Bailleur.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

## **10.2. Charges communes ou collectives de l'immeuble**

Le Preneur devra, rembourser au Bailleur, en sus du loyer et d'une quote-part des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier dont l'inventaire figure ci-après.

Le Preneur remboursera au Bailleur une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements,
- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris le ravalement et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au

bénéfice de l'article 1755 du même code, dès lors que ces réparations ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessous,

- Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve de ce qui est dit ci-après,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie,
- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux,
- la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, (du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation), de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

**10.3. Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :**

- (i) les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exclusion absolue des

réparations portants sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;

- (ii) les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;

Les Parties rappellent que par exception, les travaux d'embellissement des Locaux et/ou des parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles que définies ci-dessus, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues au présent Bail.

- (iii) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

#### 10.4. Modalités de règlement

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

##### 10.4.1 Les charges afférentes aux Locaux seront supportées directement par le Preneur.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

##### 10.4.2 Le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant afférentes à l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

La quote-part des charges et travaux due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que définie à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite quote-part est de : **deux cent quatorze / dix millièmes (214/10 000 èmes)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par ailleurs, dans le cas où le Preneur utiliserait de façon régulière les Locaux avec une amplitude horaire significativement plus large ou différente des horaires d'ouverture de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait en droit de majorer la quote-part des charges du Preneur, afin de tenir compte des surcoûts induits par cette utilisation particulière et de ne pas pénaliser les autres locataires.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.



D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

La répartition des charges, et du coût des travaux, entre les divers locataires se fera en fonction des tantièmes de copropriété de l'immeuble afférant aux Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, au terme de chaque exercice annuel et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente.

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des modifications qui pourraient être apportées à cette répartition.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à **3.000 Euros HT**.

#### **10.5. Abonnements réseaux – fluides – autres charges privatives**

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

#### **Impôts, taxes et redevances**

**10.5.1.** En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- Les redevances, taxes ou impôts liés à l'existence et / ou à l'utilisation des parkings,
- Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations de région,
- Et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Immeuble.

**10.5.2.** Sont imputables au Bailleur :

- Sa contribution économique territoriale
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

**10.5.3.** La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :

- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble : en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux Locaux Loués.
- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

## **Article 11      INTERETS DE RETARD**

**11.1.** A défaut de règlement d'une somme quelconque exigible (loyer, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc) à sa date d'échéance, celle-ci sera automatiquement productive d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal majoré de quatre cent points de base, étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédant la date d'exigibilité, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail.

**11.2.** Le paiement tardif de quatre avis d'échéance, consécutifs ou non, pendant la durée du bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

## **Article 12      EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION – CESSION - NANTISSEMENT**

### **12.1. Exploitation – Location-gérance**

Le Preneur devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

### **12.2. Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des locaux est interdite.

### **12.3. Cession**

La cession du présent bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail jusqu'à la date la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du bail, ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de la cession.

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,

des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toutes clauses du présent bail jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'effet de la cession pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code civil.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux Loués par ce dernier. A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux Loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux Loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

A cet égard, il est précisé que l'état des lieux de cession réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués ne sera pas opposable au Bailleur.

L'acte de cession devra comporter comme condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie de l'état des lieux visée à l'article 3.1 du présent bail et s'engage à restituer lors de son départ les Locaux Loués conformément à cet état des lieux sans prise en considération de l'état des lieux de cession. La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence

s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

#### **12.4. Droit de préemption du Bailleur en cas de cession**

En cas de cession et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

#### **12.5. Nantissement**

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

### **Article 13     SINISTRE**

**13.1.** Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

**13.2.** En cas de sinistre partiel, par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux Loués en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

### **Article 14     RESTITUTION DES LOCAUX**

**14.1.** Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

**14.2.** Le Preneur devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations,

au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

**14.3.** Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux de sortie.

Si l'état des lieux de restitution est établi par Huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

**14.4.** Le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis par l'architecte et les entreprises du Bailleur.

L'architecte du Bailleur établira également la durée des travaux nécessaire à la remise en état.

Cette estimation et cette durée seront notifiées par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de contestation du Preneur sur ce chiffrage et ce délai sous 15 jours, ils s'imposeront au Preneur.

En cas de contestation du Preneur dans le délai ci-dessus les parties s'en remettront à l'avis d'un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou à défaut par le Juge des référés à la requête de la partie la plus diligente sur la liste des experts auprès de la Cour d'appel de PARIS.

Dans tous les cas, l'avais de l'expert s'imposera aux parties sans aucun recours de leur part.

**14.5.** Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du Bailleur, en fin de bail, le Preneur s'interdit de libérer les locaux et d'en restituer les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier, soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

**14.6.** Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au dernier loyer en cours, majoré de cinquante pour cent (50 %), des charges et de la TVA, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de non délaissement des locaux par le Preneur.

## **Article 15** **ASSURANCES**

### **15.1.** Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

**15.1.1.** Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui-même.

De plus, le Bailleur déclare souscrire une assurance propriétaire non occupant telle que prévue par l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

### 15.1.2. Le Preneur fera garantir :

- a) ses risques locatifs
- b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :
  - l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
  - les explosions,
  - les dommages électriques,
  - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
  - les chocs de véhicules terrestres,
  - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - le vandalisme, la malveillance, le sabotage, le vol
  - les dégâts des eaux,
  - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- c) sa privation de jouissance ,à due concurrence de **UNE (1) année**
- d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

### 15.2. Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

### 15.3. Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété.

#### a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.



b) Déclaration des éléments aggravants

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

**15.4. Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites**

a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du Bailleur.

**Article 16    RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, et son Mandataire pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous-sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
- en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, ou clients,
- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,
- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides.
- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Bailleur et le Preneur conviennent conjointement d'assumer le risque de survenance d'un changement de circonstances imprévisibles et par là-même de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

## **Article 17** **VISITE DES LIEUX**

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

## **Article 18** **CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE**

### **18.1. Clause résolutoire**

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie...) pour remise des actes tels que GAPD et cautionnement, résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui-ci sera résilié de plein

droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

### **18.2. Clause pénale**

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

### **18.3. Coût des commandements, sommations et mises en demeure**

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.

### **18.4. Renonciation à l'article 1226 du Code Civil**

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'invoquer les stipulations de l'article 18.1, les parties déclarent renoncer à résoudre le bail, par voie de notification prévue à l'article 1226 du Code Civil et ce, même en cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations au titre du bail, la partie non défaillante gardant, toutefois, la faculté de demander judiciairement la résolution du bail, dans l'hypothèse d'un tel manquement.

## **Article 19 INDEMNITE D'OCCUPATION**

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours majoré de cinquante pour cent (50 %), des charges et de la TVA, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## **Article 20 FRAIS – DROITS ET HONORAIRES**

Tous les frais de rédaction et de négociation, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent Bail, à la charge exclusive du Preneur, s'élèvent à : **3.000 € HT. Le Preneur s'engage à remettre un chèque dudit montant au jour de la signature des présentes qui ne sera encaissé que à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

## **SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL**

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

### **Article 21      MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE**

#### **21.1    Faculté de substitution du Bailleur**

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

#### **21.2.   Modifications – Renonciations - Tolérances**

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195, 1219 et de l'article 1220 du Code civil, chacune des Parties s'oblige à exécuter l'ensemble de ses obligations telles que stipulées au Bail, et ce même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations au titre du Bail, sans préjudice toutefois des stipulations de l'article 18.

En conséquence de l'engagement souscrit par les Parties susvisé, chacune des Parties renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties déclarent enfin qu'aucune des stipulations du Bail qui limiterait la responsabilité d'une Partie, ou qui exonérerait cette dernière d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance, au sens de l'article 1170 du Code civil.

#### **21.3.   Indivisibilité**

Par ailleurs, le bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

### **22.   ENVIRONNEMENT**

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est annexé au présent bail un État des Risques et Pollutions (ERP) (**Annexe 8**).

Le Preneur, connaissance prise de cette situation avant la signature du présent bail et déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

### **23. SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES**

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances.

### **24. ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

### **ARTICLE 25 SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Les Parties :

- reconnaissent que le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par DocuSign garantissant le lien entre chaque signature avec l'acte auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- reconnaissent que le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)) ;
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque le présent acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Fait Par Docusign,  
A Paris, le 22-09-2023

**LE PRENEUR**

DocuSigned by:

2678D0FBED2C48B...

**LE BAILLEUR**

DocuSigned by:

D053E3CCF5E140E...

DS DS  
SC Mk

|                |
|----------------|
| <b>ANNEXES</b> |
|----------------|

1. Pouvoir de Signature Bailleur
2. KBIS preneur + Pièce d'identité
3. Plan des Locaux Loués
4. Règlement de copropriété
5. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail et leur coût ;
6. Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel
7. Etat récapitulatif des charges, impôts et taxes des trois dernières années
8. État des Risques et Pollutions (ERP)

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <div>DS</div> <div>SC</div> | <div>DS</div> <div>Mk</div> |
|-----------------------------|-----------------------------|

Fait à Paris, le 14 septembre 2023

**Procuration pour signer un bail commercial  
avec la Société PARADISE FOOD  
(Locaux situés sis 3 rue Hoche à Bois-Colombes (92270))**

Le soussigné

Monsieur **Alain MADAR**, domicilié professionnellement à Paris (8<sup>ème</sup>) 166 rue du Faubourg Saint Honoré ;

agissant en qualité de Président de la société dénommée SAS ALAIN MADAR HOLDING, Société par actions simplifiée au capital de 7.230.000 €, dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup>), 166 rue du Faubourg Saint Honoré , identifiée au SIREN sous le numéro 537 442 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de PARIS.

Ladite société, SAS ALAIN MADAR HOLDING, agissant elle-même en sa qualité de gérante de la SCI PARDES PATRIMOINE.

Dument habilité en vertu des statuts de ladite société ;

Donne tous pouvoirs (avec faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer) à :

Monsieur Julien COHEN, domicilié professionnellement à PARIS (8<sup>ème</sup>) 166 rue du Faubourg Saint Honoré ;

A l'effet

De signer, au nom et pour le compte de la société **PARDES PATRIMOINE**, avec la **société par actions simplifiée PARADISE FOOD**, un bail commercial pour une durée de 12 ans, moyennant un loyer annuel de 30.000 € HT HC, portant sur un local commercial dépendant d'un immeuble situé à BOIS-COLOMBES 92270, sis 3 rue Hoche

\*\*\*\* / \*\*\*\*



Pour Pardes Patrimoine  
Alain Madar

