

Bail à usage commercial

Entre les soussignés :

- SCI GB 40 RUE EMILE ZOLA 92150 SURESNES, représentée par sa gérante RUTH BENAMOU / HALFON demeurant 70, avenue de SAINT-MANDE 75012 PARIS de nationalité française ;

Ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots : « le bailleur » ou le
« propriétaire »,
D'UNE PART,

ET

- Monsieur FOUCHER Bruno, né le 26.10.1964 au MANS (72), de nationalité française, (N° 1641072181381 83), domicilié 2, rue Voltaire à Malakoff (92240) ;

Ci-après dénommé « le preneur » ou « le locataire »,
D'AUTRE PART,

Avec le concours de :

MURS ET FONDS.COM / 49, rue de la Marne -35400 Saint-Malo, titulaire de la carte professionnelle N° 623540 T, délivrée par la préfecture d'Ille-et-Vilaine (35), avec le concours et en présence de Monsieur MEGY Damien, ayant le statut d'agent commercial - N° RSAC 537 687 832, Mandat numéro 372

et de **SOGIVA** / 44, rue du Rendez-Vous 75012 Paris, titulaire de la carte professionnelle N° T11696, délivrée par la préfecture de Paris (75), avec le concours et en présence de Monsieur PHILIPPE André, Directeur, Mandat numéro 409.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Article 1 :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Une boutique au rez-de-chaussée, située à l'angle de rues **VOLTAIRE** et **CHAUVELOT**.
Le tout comprend la boutique et un appartement studio le tout d'une surface approximative de 90 M² (environ 60 M² et 30 M²). Une cave vide située sous une partie de la boutique d'une surface approximative de 45 M².

Ces locaux sont situés : 2, rue **VOLTAIRE** 92240 MALAKOFF.

Le preneur déclare connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur de fournir de plus amples descriptions, les surfaces n'étant qu'indicatives. Le preneur et le bailleur ont fait un état des lieux et le preneur est réputé déclarer les prendre en l'état à charge pour lui de les adapter à son activité selon le descriptif de travaux à venir défini plus loin. Ces locaux sont en assez mauvais état et nécessitent une mise à niveau complète (serrures, plancher, comptoir, huisseries, portes, sanitaires, peinture, aménagement cuisine).

Un état des diagnostics a été établi par la société ADEQUAT à PARIS XII^{EME}, joint en pièce jointe.

19/12/2014 01:32

RH

BF - 1 -

Article 2 : DESTINATION

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : CAFE, BAR, RESTAURANT.

Le preneur ne peut changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, quels que soient les usages locaux.

Article 3 : DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du 19 décembre 2014 et prendront fin le 18 décembre 2023.

Article 4 : LOYER et REVISION DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 18 000 Euros (dix-huit mille Euros). Il est convenu que celui-ci sera porté à 19 200 Euros à compter du 01^{er} janvier 2016, en plus de l'indexation, puis à 20 400 Euros, à compter du 1^{er} janvier 2017, plus l'indexation. Ce dernier loyer servira de base pour les révisions ultérieures. Des provisions pour charges, actuellement de 260 Euros, s'ajouteront à ces montants (Cf. §5 infra).

Eu égard au dépôt de garantie limité dans un premier temps à trois mois de loyer, le preneur s'engage à payer au bailleur, le loyer ci-dessus fixé chaque mois d'avance, en début de mois et pour la première fois le 1^{er} février 2015 comptant pour le mois de février. En effet, les parties ont convenu d'une carence de loyer jusqu'au 31 janvier 2015 pour tenir compte de la durée probable des travaux. En ce sens, le preneur remet entre les mains du bailleur, 3 chèques en vue du règlement des mois de FEVRIER, MARS et AVRIL 2015 qui ne seront encaissés qu'à bonne date d'un montant de 1 460 Euros pour février puis 1760 Euros pour mars et avril 2015.

Ultérieurement, les parties conviennent de réviser le loyer tous les trois ans, au 1^{er} janvier en se référant à l'indice légal de référence : ILC publié par l'INSEE, dont le dernier (T3 2014) a été publié en septembre 2014 et s'élevant à 108,52 ; par rapport à l'indice du même trimestre trois années auparavant. Cette révision interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable. Le preneur acquittera le montant du droit au bail éventuel qui sera versé en même temps que le loyer et la provision sur charges ci-après stipulée.

Article 5 : IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur paiera sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage, majorée, s'il y a lieu, de la TVA au titre du remboursement de l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic, des frais d'assemblée, ces charges étant supportées par le bailleur. Le remboursement de toutes ces charges ou frais sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes du loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois par an et donnant lieu à un solde positif ou négatif au profit du bailleur. Le bailleur s'engage à transmettre au preneur à première demande les justificatifs des charges réclamées. La provision de charge est actuellement de 260 Euros par mois (deux cent soixante euros). Il règlera une fois par an la moitié de la taxe foncière et la totalité de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

GH

BF 2

Article 6 : DÉPÔT DE GARANTIE et CAUTIONNEMENT

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de 9 000 Euros (NEUF MILLE Euros), égale à six mois de loyer d'avance.

Ce montant est versé ce jour par un règlement de 4 500 Euros (quatre mille cinq cents Euros) le solde devant intervenir au plus tard le 18 juin 2015. A ce titre, le preneur remet au bailleur un chèque en garantie de 4 500 Euros (quatre mille cinq cents Euros) encaissable à l'issue de ce délai de six mois.

Le dépôt de garantie devra toujours être maintenu à un montant de six mois de loyers durant toute la durée du bail.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

D'autre part, Monsieur FOUCHER Bruno se porte caution du respect des engagements du présent bail pour toute sa durée. De même pour le compte de toute société pouvant être créée pour exploiter le fonds de commerce. En cas de cession du fonds de commerce, il restera garant de son successeur. L'exploitation en société emporte de facto la garantie personnelle de ses dirigeants.

Article 7 : RÉSILIATION - CONGÉ

Le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 8 : OCCUPATION - JOUISSANCE -

Le bailleur s'engage principalement à :

Mettre les locaux à la disposition du preneur ;

Prendre à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil soit le ravalement et la réfection complète de la toiture; de prendre à sa charge celles prévues dans l'article 5 ci-dessus.

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux;

Garantir le preneur contre les risques d'éviction et les vices cachés, même s'il ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qu'il pourrait y avoir ou survenir, le preneur en faisant son affaire personnelle et à ses frais ;

Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires ;

S'interdire, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

- Le preneur s'engage principalement à :

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail ;

Entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien; Comme indiqué dans l'article 1, le preneur connaît les locaux et a pris connaissance et engagement de rénover les locaux pour l'adapter à l'exercice de sa profession.

User des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue ;

Tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ;

Respecter le règlement de copropriété ;

Informier immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués. même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;

Ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ;

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur;

Remettre en état et repeindre à sa charge, tous les trois ans, la devanture de la boutique et sa fermeture ;

Faire ramoner à sa charge, par le fumiste du propriétaire, les cheminées, poêles et fourneaux, conformément aux règlements municipaux et toutes les fois que besoin ;

Ne procéder à aucune modification de l'installation actuelle du chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entière responsabilité et en conformité avec la réglementation en vigueur après avoir obtenu l'accord exprès du propriétaire.

Article 9 : TRAVAUX DIVERS

Travaux effectués par le bailleur - Le preneur souffrira sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée, de ces travaux excéderait 40 jours.

Travaux d'amélioration — Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous les travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

Travaux de services publics - Le preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si les dits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

Travaux de conformité - Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

Article 10 : SOUS-LOCATION

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou la simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Article 11 : CESSIION DE BAIL ET CESSIION DE FONDS

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'avec l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui.

Le preneur, et éventuellement les cessionnaires successifs, resteront toujours garants et répondants, solidairement entre eux, des conditions du bail et du paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'à l'acquéreur du fonds de commerce.

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur ; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer à son profit ou celui de toute autre personne qu'il se substituera, un droit de préemption. Le bénéficiaire de ce droit exécutera, au lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

19/12/2014 01:32

OK

BF⁵

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré 15 jours au moins à l'avance; une grosse de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Article 12 : VENTE DE L'IMMEUBLE

Le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 10 heures à 17 heures. Le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités, dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail ou de vente des locaux loués.

Article 13 : DESTRUCTION DES LIEUX

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction, par suite d'incendie ou autre événement, de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution prix.

Article 14 : TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent aux preneurs en vertu du bail de la loi ou des usages.

Article 15 : CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3 % par trimestre.

À défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus. Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Si le locataire se refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le juge des référés, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant appel et sans constitution de garantie.

Dans ce cas, les loyers d'avance et dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre de première indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Article 16 : FRAIS - ENREGISTREMENT

Le preneur et le bailleur conserveront à leurs charges leurs propres frais d'avocat ou de rédaction ou d'intermédiation. Le preneur paiera les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles s'il désire que le présent bail soit enregistré.

Article 17 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le preneur élit domicile dans les lieux loués, même après départ desdits lieux de ce dernier, et le bailleur à son domicile.

Les parties attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

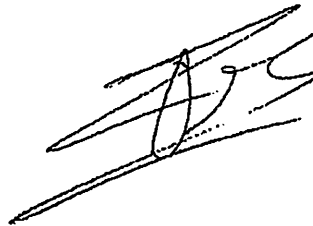
Fait et signé à Paris le 15/12/2014

En 03 originaux dont un, éventuellement, pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

Le bailleur



Le preneur



Annexe AU BAIL COMMERCIAL

Afin de tenir compte des conditions spécifiques du bail, il est convenu que le preneur versera au bailleur un droit d'entrée de 10 000 €uros (dix mille €uros) payé à la signature pour 5 000 €uros (cinq mille €uros) et le solde de 5 000 €uros (cinq mille €uros) par un chèque émis immédiatement et encaissable le 18 juin 2015.

Diagnostiques en pièces jointes : DTA, DPE, ERNMT.

ENGAGEMENT DE TRAVAUX

M. FOUCHER s'engage à réaliser les travaux principaux suivants pour mettre les locaux en conformité avec l'activité qu'il envisage soit :

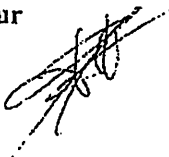
- Rénovation du plancher.
- Peinture.
- Nettoyage des plafonds.
- Réorganisation de la cuisine et achat de matériels de cuisine.
- Réorganisation et habillage du comptoir.
- Travaux de menuiserie, serrurerie, reconditionnement des diverses ouvertures et vitrine.
- Peinture de la façade, sous bassement extérieurs et enseigne.
- Aménagement et mise en conformité des toilettes.

Les conditions annexes au bail font partie des conditions sans lesquelles le bail n'aurait pas été accordé au preneur.

Fait et signé à Paris le 19/12/2014

En 03 originaux dont un, éventuellement, pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

Le bailleur



Le preneur

