

# SEMARMONT

2A RUE DANTON  
92120 MONTRouGE

Votre correspondant

SEMARMONT

Téléphone : 01 55 58 02 65

E-Mail : contact@semarmont.fr

Dossier : 000210 01

Entrée le : 01/01/2021

Local : SOLC000003

Programme : 3 SOLIDARITE

( 092120SOLC000003 )

## AVIS D'ECHEANCE

PIZZERIA MONTRouGE

3 RUE DE LA SOLIDARITE  
92120 MONTRouGE

Locataire ou occupant

PIZZERIA MONTRouGE

3 RUE DE LA SOLIDARITE  
92120 MONTRouGE

Période du 01/04/2025 au 30/06/2025

Le 18 novembre 2025

Page : 1/1

Détail du terme	MONTANT
LOYER COMMERCE	1 624,98
Tva ( 2391.23*20%)	478,25
PROVISIONS TAXES FONCIERES	177,00
PROVISION EAU FROIDE	63,00
PROVISIONS CHARGES GENERALES	39,00
COMMANDEMENT HUISSIER HT 10/06	9,90
PV CONSTAT HUISSIER 26/05	350,00
COMMANDEMENT HUISSIER 10/06	77,25
<b>Total bail 01</b>	<b>2 879,38</b>

Message Personnel		

Date	Dernières opérations sur votre compte	Montant
12/08/24	REGLEMENT RECU LE 12/08:PIZZERIA M	-2 180,45
30/09/24	T 01/07/24-30/09/24	2 180,45
06/11/24	REGLEMENT RECU LE 06/11:PIZZERIA M	-2 180,45
31/12/24	T 01/10/24-31/12/24	2 670,88
31/03/25	T 01/01/25-31/03/25	2 358,78

Montant du terme	2 879,38	<b>MONTANT A PAYER en Euros avant le 3/07</b>	<b>10 683,62</b>
Solde ANTERIEUR	7 804,24		
<b>TOTAL DU</b>	<b>10 683,62</b>		

### QUITTANCE:

Ce document vaut quittance de la période précédente si le "Solde ANTERIEUR" porté sur le présent avis d'échéance est égal ou inférieur à zéro.

Partie à découper et à joindre à votre règlement



Société SEMARMONT / Programme 3 SOLIDARITE

PIZZERIA MONTRouGE

Dossier : 000210 01

SOLC000003

Période du 01/04/2025 au 30/06/2025

10 683,62 Euros

Correspondant SEMARMONT SE  
Téléphone 01 55 58 02 65 5  
E-Mail contact@semarmont.fr

# **ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL**

## **RESIDENCE 3 SOLIDARITE**

**MONTRouGE 92120**

**LOTS N° 74 et 87**

### **Inventaire des charges**

#### **1. Liste des catégories de charges supportées par le Preneur**

Le Preneur sera tenu des charges et accessoires suivants sur les parties communes et privatives:

- ✓ Les charges d'abonnements et de consommation aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de réseaux de chaleur, d'assainissement, en ce compris les frais de maintenance des équipements qui leur correspondent,
- ✓ Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation, de VMC, de combustible, d'électricité, d'exploitation
- ✓ Les réparations et entretien de l'ensemble des installations et équipements des biens loués :
  - *Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres* : réparation des parties mobiles tels que graissage des gonds, paumelles et charnières ; réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement des boulons.
  - *Serrures et verrous de sécurité* : graissage ; remplacement de petites pièces.
  - *Parquets, moquettes, carrelage et autres revêtements de sol* : nettoyage et entretien, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
  - *Placards, gaines accessibles et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures* : réparation de leur dispositif de fermeture, fixation de raccords
  - *Canalisation d'eau* : dégorgement, remplacement de joints.
  - *Ventilation et VMC* : réparations
  - *Electricité* : réparations et contrôle régulier
- ✓ Le coût d'élimination des déchets,
- ✓ Le Preneur devra effectuer à ses frais, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées de l'article 606 du Code civil, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux loués et de l'Immeuble, en conformité de la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le

 1  
24

traitement contre les insectes xylophages, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

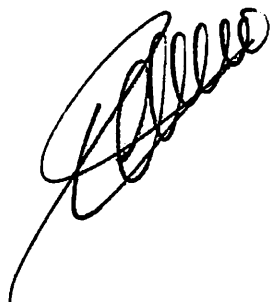
- ✓ Assurances propriétaire portant sur le bâtiment,
- ✓ Les frais liés à l'entretien des ascenseurs, monte charges, ascenseur voiture
- ✓ Les frais de maintenance des appareils ou agencements installés dans l'Immeuble en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention.
- ✓ Les frais liés aux contrôles réglementaires divers :
  - Vérification électrique annuelle par organisme contrôle
  - Vérification quinquennale ascenseurs
  - Vérification annuelle ascenseur par organisme contrôle
- ✓ Les réparations et entretien de l'Immeuble, sauf s'il s'agit des grosses réparations de l'article 606 du code civil, à savoir :
  - *Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres* : réparation des parties mobiles tels que graissage des gonds, paumelles et charnières ; réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement des boulons.
  - *Serrures et verrous de sécurité* : graissage ; remplacement de petites pièces.
  - *Parquets, moquettes, carrelage et autres revêtements de sol* : nettoyage et entretien, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
  - *Placards, gaines accessibles et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures* : réparation de leur dispositif de fermeture, fixation de raccords
  - *Canalisation d'eau* : dégorgement, remplacement de joints.
  - *Ventilation et VMC* : réparations
  - *Electricité* : réparations et contrôle régulier
  - *Ascenseur, monte-charge, ascenseur voiture* : réparations, remplacement des pièces (revêtement, moteur...) ; les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier,
  - *Ravalement* : entretien et menues réparations (en ce compris l'échafaudage)
- ✓ Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble
- ✓ Les frais de gardienne, de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,

- ✓ Honoraires de syndic, d'AFUL ou d'ASL,

**2. Liste des catégories de charges supportées par le Bailleur :**

Le Bailleur sera tenu des charges et accessoires suivants :

- ✓ L'ensemble des honoraires de gestion des loyers du Bailleur
- ✓ Les grosses réparations strictement énumérées à l'article 606 du Code civil
- ✓ Les remplacements dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

JAHION HANE

**BAIL COMMERCIAL  
3 SOLIDARITE  
MONTROUGE**

**Entre les soussignés**

**La SEMARMONT, S. A D'ECONOMIE MIXTE LOCALE, S.E.M d'ANIMATION ET DE REDYNAMISATION DE MONTROUGE**, au capital de 230 000 Euros, dont le siège est à MONTROUGE, 2A rue DANTON, identifiée sous le numéro 403 671 316, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de NANTERRE et représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Patrice CARRE, demeurant à MONTROUGE, 43 avenue de la République.

**Ci-après dénommée le « Bailleur »**

d'une part

et

**La SAS PIZZERIA MONTROUGE**, au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé au 3, rue de la Solidarité à Montrouge (92120), immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le n° 928 977 784 représentée par son président, Monsieur Haque JAHIDUL, demeurant 163 boulevard Maxime GORKI 93240 Stains.

**Ci-après dénommée le « Preneur »**

d'autre part

**24 /12/2024**

Lesquels, préalablement aux présentes, exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

Dans un groupe immobilier dénommé 3 Solidarité, la SEMARMONT est propriétaire de plusieurs lots de copropriété, représentant 573/10 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales.


Les biens objet du présent bail correspondent aux lots de copropriété numéros 74 et 87 au 3, rue de la Solidarité à Montrouge (92120).

La SAS PIZZERIA MONTROUGE, a acquis par acte authentique le 9 mars 2024 le fonds de commerce détenu par la société Caputo Pizzeria Montrouge.

La SAS PIZZERIA MONTROUGE représentée par son avocat Jean-Luc Guetta a demandé par courriel du 6 mai 2024 le renouvellement du bail commercial arrivé à échéance le 31 mars 2023.

La Semarmont Bailleur a accepté le renouvellement par courriel du 13 mai 2024 aux conditions d'un nouveau loyer annuel de 6500 € hors taxes et hors charges et de la signature d'un nouveau bail commercial

La SAS PIZZERIA MONTROUGE représentée par son avocat Jean-Luc Guetta a informé la Semarmont de son accord par courrier du 3 juin 2024.

 1 7H

En conséquence, les parties se sont rapprochées afin de déterminer les modalités et conditions de location des lots de copropriétés numéro 74 et 87.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS LOUES**

Le présent bail porte sur un local commercial en rez-de-chaussée et une réserve en sous-sol situés dans un immeuble collectif, bâtiment A, escalier 6 représentant les 52/10 000ème des parties communes générales, à l'adresse suivante 3 rue de la Solidarité à Montrouge 92120.

Les lots de copropriétés correspondent à:

- En rez-de-chaussée, un local commercial lot de copropriété n°74, avec 39/10 000èmes des parties communes générales, composé d'une salle de restaurant et d'une cuisine pour une superficie totale de 46,60 m<sup>2</sup> environ.
- En sous-sol, une réserve, lot de copropriété n°87 avec 13/10 000èmes des parties communes générales.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

Les plans des locaux objets du présent bail sont annexés aux présentes.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces indiquées précédemment et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. En conséquence, le Preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après stipulé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées ou même aucune indemnité ou toute autre somme.

Le Preneur accepte les lieux tels qu'ils existent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation. Le preneur déclare avoir vu et visité les locaux préalablement à la signature des présentes.


### **Informations relatives aux locaux loués**

#### **> Etat des servitudes risques et d'information sur les sols :**

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'Urbanisme sur la Commune de Montrouge.

Vu l'arrêté préfectoral DCPAT n°2020-96 du 28 juillet 2020 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur la commune de MONTRouGE.

Il résulte du dossier d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexé audit arrêté, que la Commune de MONTRouGE.

 2 219

- est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Naturels, pour des risques liés à des mouvements de terrain et des risques liés aux carrières.
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques miniers
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques technologiques
- est située dans une zone de sismicité « Zone 1 » très faible.

Les biens loués sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

En conséquence, il a été établi le 26 décembre 2024 sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° DCPAT 2020-96 du 28 juillet 2020, l'État des risques et pollutions, en application des articles L 125-5 et R 125-6 et L 125-7 du Code de l'Environnement.

Les documents suivants sont annexés :

- **état des servitudes risques et information sur les sols**
- **arrêté préfectoral du 28 juillet 2020**
- **plan de localisation du périmètre des zones de risques carrières.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, est annexé au présent bail un état des risques naturels et technologiques.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens loués au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

#### ➤ **Diagnostics de performance énergétique et Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Sont annexées au présent bail les pièces suivantes :


- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

#### ➤ **Termites**

L'ensemble du territoire du Département des Hauts-de-Seine est classé zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2004.

#### ➤ **Eventuels sinistres**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que depuis qu'il détient les lieux loués, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés aux articles L. 125-2 et L. 128-2 du Code des Assurances.

 3 74

**> Récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

L'immeuble n'est pas équipé d'un bassin de récupération des eaux de pluie.

**ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX**

Le preneur occupant d'ores et déjà les locaux loués, les parties n'ont pas l'obligation de réaliser un nouvel état des lieux d'entrée. L'état des lieux d'origine sera considéré comme l'état des lieux d'entrée du preneur.

Lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut conserver par les parties, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

**ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence à courir **du 1<sup>er</sup> octobre 2024** pour se terminer le **30 septembre 2033**

Le Preneur aura la faculté de résilier le contrat selon les dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de 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.

**ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES**

**Le Preneur s'engage à exercer dans les locaux loués l'activité de vente de pizzas sur place et à emporter.**

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer de façon continue l'activité contractuellement définie à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire des dites autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Le Preneur restera garant vis à vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.



Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré, comme bon lui plaira et à qui bon lui semblera, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, même pour une activité concurrente.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Pour l'exploitation de son activité, le Preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, la défense passive, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur s'engage à se conformer en toutes circonstances aux dispositions prévues en matière d'agrément aux articles L.510.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les locaux loués étant un établissement recevant du public, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, notamment par toute personne à son service, toutes réglementations relatives au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux loués.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de l'activité autorisée au présent contrat et qu'il est en mesure de l'exercer dans les locaux, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à son activité, et il entend exonérer le Bailleur de toute responsabilité.

Le Preneur aura à sa charge les éventuels formalités et travaux intérieurs des locaux concernant les personnes à mobilité réduite.


## **ARTICLE 5 : LOYER**

### **1) Loyer**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6 500 € HT et hors charges, (six mille cinq cents euros) payable trimestriellement à terme échu, le 1<sup>er</sup> janvier, le 1<sup>er</sup> avril, le 1<sup>er</sup> juillet et le 1<sup>er</sup> octobre. Le loyer est assujéti à la TVA au taux actuel de 20 %.

Le premier quittance se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date de début du bail et la fin du trimestre concerné.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur. La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

 5 JU

Il est expressément convenu que le loyer des renouvellements successifs sera dé plafonné de plein droit et fixé à la valeur locative de marché, étant précisé que les parties conviennent que le loyer du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au dernier loyer exigible.

## **2) Régime fiscal.**

Le loyer et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les locaux loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

## **ARTICLE 6 : INDEXATION ANNUELLE DU LOYER**

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

Cette indexation interviendra tous les ans à la date anniversaire du présent bail sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE du 2ème trimestre 2024 valeur 136,72.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitrage d'un commun accord entre les parties.

## **ARTICLE 7: REVISION TRIENNALE LEGALE**

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

## **ARTICLE 8 : CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES**

### **8.1 ) Répartition entre les parties**

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, il est dressé ci-après la liste précise et limitative des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties privatives et communes imputables respectivement à chacune des parties.

 6

JH

Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances portant sur les parties communes seront facturées directement par le Bailleur, notamment en cas d'existence d'une copropriété, d'une AFUL ou ASL.

A compter de la date de prise d'effet du bail, le Preneur devra supporter directement (parties privatives) et/ou rembourser (parties communes) au Bailleur selon le cas, en sus du loyer, ses consommations personnelles, les charges, prestations, taxes, travaux et réparations et autres dont la liste est annexée au présent bail.

Le Preneur s'engage à supporter la totalité des charges de fonctionnement, d'exploitation, d'entretien, de remplacement, de nettoyage et de gestion technique des locaux loués, à un niveau de qualité tel qu'il permet d'assurer la bonne conservation des locaux loués telle que décrite dans le Bail. Seules les grosses réparations et remplacements relevant de l'article 606 du Code Civil sont à la charge du Bailleur.

### **8.2) Régime des charges, taxes et accessoires**

Le Preneur versera des provisions trimestrielles, en même temps que le loyer principal, calculées sur la base du budget prévisionnel arrêté par le Bailleur.

La base de calcul des charges de copropriété attachées au lot de copropriété numéro 74 est la suivante :

Charges communes générales : 39/10 000èmes

Charges eau : 4/10 000èmes

Charges chauffage : 4/10 000èmes

La base de calcul des charges de copropriété attachées au lot de copropriété numéro 87 est la suivante :

Charges communes générales : 13/10 000èmes

Pour 2024, le montant annuel des provisions charges communes générales est fixé à 396€ hors taxe, le montant annuel des provisions charges eau est fixé à 252 € hors taxe.

Il est précisé que la TVA s'appliquera sur la provision sur charges et sur la régularisation. Elle s'appliquera également sur l'ensemble des taxes, assurances et accessoires.

Une fois par an, il sera procédé à une régularisation des charges et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence. Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent supérieures aux charges réelles, Le Bailleur remboursera la différence.

Sont précisés les points suivants :

Travaux prévisionnels réalisés par la copropriété:

A ce jour, le Bailleur ne dispose pas d'éléments sur ce que le Syndicat des copropriétaires pourrait être amené à décider au cours des trois prochaines années.



### **8.3) Impôts, taxes, redevances et contributions applicables au Preneur**

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement ainsi que celles dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur remboursera, par ailleurs, au Bailleur les taxes, impôts, contributions et redevances suivantes, dont ce dernier est le redevable légal :

- la taxe foncière dans toutes ses composantes, à savoir :
  - les taxes additionnelles, comme la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'équipement,
  - les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le Bailleur,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, et notamment la taxe et redevances sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France,
- Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Le Preneur sera tenu de tous impôts, taxes, redevances et contributions visés dans la liste qui précède, assis ou à asséoir sur les locaux loués ou l'immeuble qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings... dès lors qu'ils sont conformes à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Pour 2024, le montant annuel des provisions pour le règlement de la Taxe foncière est fixé à 708 €.

### **ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur, à la date de signature des présentes, un dépôt de garantie représentant six mois de loyer de bail hors taxe.

Compte tenu du montant de loyer consenti au Preneur, le montant du dépôt de garantie, lors de la signature du bail, a été fixé à la somme de 3 250 € HT.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions afin de rester toujours égal à la valeur de six mois de loyer principal H.T.

Cette somme, non productrice d'intérêts, sera restituée au Preneur dans les trois mois suivant la remise des clefs au bailleur, après paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur.



Toutefois, pour l'apurement des charges de l'année en cours, le Preneur autorise le Bailleur à conserver 10% du montant HT des provisions sur charges versées dans l'année, à restituer dans les 3 mois suivants l'arrêté des comptes établi par le Bailleur permettant de procéder à la régularisation des charges du dernier exercice.

Si le contrat est résilié par la faute du Preneur, à titre de clause pénale, cette somme restera acquise au Bailleur sans préjudice et recours du Preneur.

En cas de redressement ou liquidation judiciaire du Preneur, le dépôt de garantie sera exigible et acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

#### **ARTICLE 10: ETAT DES BIENS LOUES- ENTRETIENS- TRAVAUX- REPARATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **1) - Etat des biens loués**

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le Preneur, au cours du bail ou de ses renouvellements, ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf

- si les désordres, malfaçons et non façons bénéficient en droit de la garantie biennale et/ou de la garantie décennale
- s'ils relèvent de l'article 606 du code civil

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

##### **2) - Entretien, travaux et réparations**

Pendant tout le cours du présent bail et ses renouvellements, le Preneur devra assurer, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture, vitrines et des fermetures des biens loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.

Il devra respecter scrupuleusement les règles d'hygiène dans le cadre de l'exercice de son activité et vérifier régulièrement que l'eau utilisée ne s'infiltre pas dans l'immeuble.

Il devra réparer toutes les fuites et procéder à toute éventuelle reprise d'étanchéité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le Bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

**Le Preneur prendra à sa charge pour les biens loués et l'immeuble qui les abrite :**

- Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
  - Les dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité,
  - Les dépenses relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures
- Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du code civil
- Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du code civil
- Les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du code civil.
- Les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures de conduits de fumée ou de ventilation
- Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés
- Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés



Le Preneur s'oblige à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement ou avance de la part du Bailleur.

Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le Syndic des copropriétaires.

Dès à présent, le Bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le Preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires, et sous réserve qu'il ne soit pas nécessaire de détenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des travaux doivent être réalisés sur les parties communes de l'immeuble, la validation de principe du Bailleur ne sera conférée que sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Preneur s'engage à transmettre un dossier complet au Bailleur que celui-ci présentera à l'assemblée générale des copropriétaires, sans garantie d'une validation par cette dernière. Néanmoins, le Bailleur s'engage à voter favorablement aux travaux soumis.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

Le Preneur devra réaliser dans les locaux loués l'ensemble des contrôles périodiques usuels, notamment électriques ou de sécurité incendie, afin de justifier de la conformité de son exploitation.

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

Le Preneur reconnaît avoir reçu les extraits du Règlement de Copropriété, relatifs à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives de l'immeuble ainsi que les dispositions relatives à la Sécurité, la Salubrité, la Tranquillité.

### **3) - Aménagement des biens loués**

Le Preneur ne pourra effectuer aucun travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur devra respecter scrupuleusement le Règlement de copropriété.

Afin de permettre au Bailleur et à son conseil (notamment architecte) – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du Preneur - de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais

et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur et au Syndic de copropriété, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au Bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur.

En cas d'autorisation du Bailleur pour effectuer de tels travaux, le preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

### 3.1) Aménagement des vitrines – Enseignes- Modification de façade

Pour la devanture et les enseignes à installer, le preneur s'engage à demander toute autorisation administrative et notamment à déposer la demande de permis de construire ou déclaration préalable au plus tard dans les quatre semaines de la signature des présentes. Le projet devra avoir reçu au préalable l'accord du Bailleur.

Le règlement de copropriété stipule dans sa deuxième partie, Chapitre IV, Section II que :

#### 3°/ HARMONIE - ASPECT

*II. En ce qui concerne les commerces et plus spécialement les vitrines et devantures des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, les propriétaires (ou les exploitants) des lots à usage commercial pourront les modifier sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.*

*Toutefois, ils devront informer le syndicat des copropriétaires, par lettre recommandées avec accusé de réception, préalablement à tout changement structurel de ces devantures.*

*Par ailleurs, les propriétaires ou les exploitants des locaux commerciaux du rez-de chaussée pourront, pour les besoins de leur exploitation, apposer sur leur devanture : enseigne, store, bannière ou guirlande, sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires ou du syndic.*

*Les locaux et équipement techniques à l'usage des locaux commerciaux devront être, en tout temps, accessibles par leurs exploitants, y compris le local ou coffret des installations et alimentations spécifiques en eau, électricité et téléphone.*

*A cet effet, il devra être remis aux exploitants les clés et codes nécessaires à leur accès.*

#### 4°/ PLAQUES INDICATRICES – ENSEIGNES

*Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.*

*Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'ENSEMBLE IMMOBILIER pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie des bâtiments, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne*



*pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.*

Si ces travaux sont susceptibles de mettre en cause la responsabilité décennale des constructeurs, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

### 3.2) – Modifications intérieures – Travaux

Le preneur ne pourra effectuer aucun travaux de transformation et de changement de distribution sans accord préalable et écrit du bailleur.

Une fois l'autorisation du Bailleur donnée pour effectuer de tels travaux, le Preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il est littéralement rapporté les deux premiers paragraphes du Règlement de Copropriété concernant les Modifications intérieures - Travaux :

*« Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.*

*Il devra, s'il y a lieu faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment. »*

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de jouissance la propriété de celui-ci sans que le Preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

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

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, il pourrait, s'il le juge utile, soit exiger la remise en l'état d'origine immédiate, soit mettre en application la clause résolutoire, soit employer ces deux moyens successivement.

### **ARTICLE 11 : CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION**

- 1) Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériels, de marchandises en quantité et de

valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail.

- 2) Le Preneur devra exercer son activité de façon continue, sauf pendant les fermetures hebdomadaires et congés payés.
- 3) Le Preneur devra laisser toute personne mandatée par le Bailleur pénétrer dans les lieux loués chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins 24 heures sauf urgence, et les laisser visiter pour la location de 14 heures à 17 heures les jours ouvrables, pendant la durée du préavis.
- 4) Le Preneur souffrira sans indemnité ni baisse de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours, tous travaux qui pourraient être nécessaires et utiles à l'immeuble ou aux locaux loués, même s'il s'agit de constructions nouvelles.
- 5) Le Preneur s'interdit d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres. Il devra laisser libre accès à toutes les installations nécessaires au fonctionnement des autres locaux.
- 6) Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.
- 7) Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillage ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, ou de sa clientèle. Il devra se conformer au règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance et notamment, du fait que le local commercial a un accès direct sur la voirie, qu'il n'aura pas accès aux parties communes. Il fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'interdit d'utiliser des appareils à moteur non conformes aux normes qui produiraient, pour le voisinage, des nuisances.

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

- 8) Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, enseigne lumineuse ou non, plaque ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur, et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par de telles

installations placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

En cas de restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des enseignes, plaques ou publicités.

- 9) Le Preneur renonce à exercer tout recours contre le Bailleur dans le cas où le Preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, des autres occupants (même les autres locataires du Bailleur) des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause, s'engageant à exercer directement ses recours contre l'auteur du trouble.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols, détournements ou troubles de voisinage dont le Preneur pourrait être la victime dans les locaux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux loués.

Le Preneur sera le seul responsable de tous troubles de voisinage causés par lui, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 10) Le Preneur s'engage à laisser l'accès aux différentes canalisations et gaines de la copropriété passant en plafond des locaux loués, soit en prévoyant des trappes d'accès soit en choisissant un faux plafond à dépose rapide. Les lots loués sont grevés d'une servitude de passage et d'accès pour ces différentes canalisations.

S'il envisage la pose d'un faux plafond, il devra en prévoir la dépose facile et ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnisation dans l'hypothèse où ce faux plafond devrait être déposé pour permettre l'accès aux canalisations et gaines en cas de recherche de fuites, sinistre ou travaux.

- 11) Le Preneur fera son affaire personnelle de toute demande d'abonnement individuel pour la distribution des fluides, notamment de l'électricité. Il s'engage également à demander la résiliation des contrats lors de son départ de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- 12) S'il n'en existe pas déjà et à la demande du Bailleur, le Preneur prendra à sa charge la pose d'un compteur divisionnaire d'eau branché sur la canalisation de l'immeuble. La totalité de la consommation sera remboursée au Bailleur, indépendamment de sa participation à la consommation d'eau nécessaire aux parties communes.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCE – RESPONSABILITE – RECOURS**

1. Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :
- Une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés au Bailleur, aux voisins et aux tiers en général.



- Une police d'assurance « Incendie – Explosions – Dégâts des eaux » garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.
- 2. Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit et notamment au titre de tous dommages matériels et immatériels, y compris privation ou trouble de jouissance et pertes d'exploitation.
- 3. Le Preneur souscrira également un abonnement « prévention et contrôle incendie » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Il devra justifier au Bailleur de l'ensemble de ces contrats et du paiement des primes ou notes de couvertures dès son entrée en jouissance et en cours de bail, tous les ans à la date anniversaire du bail, sans que le Bailleur ait à en faire la demande.

Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement par le Bailleur ou les autres locataires occupants d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

Le Preneur déclarera immédiatement à son assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur.

Les présentes vaudront transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

### **ARTICLE 13 : CESSION – APPORT – PRET – GERANCE – SOUS-LOCATION**

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les locaux loués, aucune autre entité ne pouvant jouir des locaux loués à la place du Preneur ou conjointement avec lui.

Le Preneur ne pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, convention d'occupation précaire...

Toute domiciliation est interdite.

#### **13.1 Cession**

Le Preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

Le Preneur devra informer le Bailleur de la cession à intervenir en lui adressant une copie de l'acte avant signature.



En cas de cession, le cédant demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail durant trois ans à compter de chaque cession dudit bail.

Cette clause devra figurer dans les cessions postérieures intervenant durant les trois ans suivant la cession. Toute cession intervenant pendant la période de garantie devra être notifiée au cédant.

Le Cédant devra notifier au Bailleur sa nouvelle adresse et lui notifier ses changements d'adresse dans les trois ans qui suivront la cession.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce et préalablement à la mise en jeu de la garantie, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession, mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail, de telle manière par exemple, que si, au jour de la cession, le Preneur étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Il devra être établi entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire au jour de la prise de possession un état des lieux étant, d'ores et déjà expressément convenu que :

- Cet état des lieux ne s'entendra que comme un simple constat par le Bailleur, le cédant et le cessionnaire de l'état du local. Il est convenu que cet état des lieux ne pourra en aucun cas remplacer l'état des lieux d'entrée des locaux, qui seul pourra servir de référence lors de la restitution des locaux.
- En conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état du local, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des locaux à l'activité du Preneur, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le Cédant et le Cessionnaire, relativement à l'état du local, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du Cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée.
- En cas de dégradations ou de travaux réalisés sans autorisation, le Cessionnaire s'engage à procéder aux remises en état, le Bailleur pouvant si bon lui semble, à défaut d'exécution, mettre en œuvre la clause résolutoire.



Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droits, se décideraient à vendre le fonds de commerce qui sera exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après :

- Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénom, profession, domicile) ou la raison sociale du candidat avec lequel il sera d'accord. Le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la cession projetée.
- A cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par acte extrajudiciaire, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.
- A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions, le Preneur donnera la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers qu'il pourra se substituer sans possibilité d'abandon de la cession.
- Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification des conditions de la cession projetée, pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qui se substituerait. Si son acceptation n'est pas parvenue ou n'est pas notifié au Preneur dans ce délai, ledit Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme dit ci-avant à charge toutefois pour le Preneur d'inviter le Bailleur à intervenir à l'acte conformément à la clause « cession » susvisée.
- Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif et la notification faite au Bailleur comme dit ci-avant, ledit Bailleur pourrait exercer un droit de substitution à son profit.
- En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Preneur ou ses ayants droit, et représentants, seront tenus, un mois au moins avant l'adjudication, de faire sommation au Bailleur par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jours, heures et lieux fixés pour l'adjudication. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.
- Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur aux présentes et à tous ses ayants droit ou ayant causes à titre onéreux ou gratuit sans limitation de durée.
- La présente clause restera en vigueur dans les renouvellements successifs.

### **13.2. Sous-location**



Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

#### **ARTICLE 14 : SANCTIONS**

Sans préjudice des sanctions particulières prévues au titre de certains manquements ou des sanctions relevant du droit commun ou de réglementations spécifiques, il est convenu ce qui suit.

##### **1) Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou d'indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la Loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification d'huissier.

Il est convenu par les parties que le paiement revenu impayé dans le délai du mois n'est pas suffisant pour faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire, nonobstant la remise de toute quittance.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des locaux loués.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un mois – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec Accusé Réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, au risque et frais du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des locaux après la résiliation de plein droit ou judiciaire, ou l'expiration contrat et de ses renouvellements, sera établie forfaitairement sur la base du doublement du loyer global de la dernière année de location, sans préjudice du droit du Bailleur à une indemnité complémentaire en raison du préjudice subi.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.



## **2) Clause pénale**

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

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

## **3) Solidarité – Indivisibilité**

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

Les colocataires soussignés, désignés par le Preneur, reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le Bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

## **4) Tolérance**

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

## **ARTICLE 15 : RESTITUTION DU LOCAL LOUE**

Le Preneur s'engage à réaliser les travaux au plus tard au jour de la restitution des locaux.

Au jour fixé par le Bailleur pour la restitution des lieux, il sera établi un état des lieux de sortie contradictoirement ou par huissier, dont les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.





Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux sera établi par un huissier et sera opposable au Preneur. Les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur devra restituer les clés des locaux loués lors de leur libération. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations et travaux de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat, ainsi que les dommages-intérêts qui pourraient s'y adjoindre.

Si des travaux de remise en état des locaux étaient nécessaires lors de la libération des locaux, le Bailleur adressera des devis au Preneur.

Le Preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de la notification des devis, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdits devis sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert. A défaut il sera considéré comme ayant accepté les devis et devra régler au Bailleur les sommes correspondantes.

En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au Bailleur.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

Il devra rendre les locaux loués – en ce compris les travaux et amélioration du Preneur devenus la propriété du Bailleur par voie d'accession –, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat, la vétusté étant à sa charge.

Il devra fournir les contrats d'entretien des installations techniques dont il avait la charge, ainsi que les rapports des bureaux de contrôle.

Dans l'hypothèse où les locaux loués nécessiteraient des travaux après le départ du Preneur, ce dernier sera redevable d'une indemnité d'occupation, pendant la période que dureront l'immobilisation des locaux du fait de la non réalisation des travaux, fixée au dernier loyer en cours multiplié par deux, sans préjudice du droit du Bailleur à une indemnité complémentaire en raison du préjudice subi.



## **ARTICLE 16 : DECLARATIONS**

Le Bailleur déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente location.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, et il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

## **ARTICLE 17 : DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

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

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

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

## **ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Bailleur à son siège
- le Preneur dans les lieux loués.

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

## **ARTICLE 19 : FRAIS – ENREGISTREMENT – HONORAIRES**

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des procédures entreprises contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du présent bail, y compris les frais des actes extrajudiciaires ou autres tendant au même but, devront être remboursés par le Preneur, à première demande du Bailleur.

## **ARTICLE 20 : TRAITEMENT INFORMATIQUE**

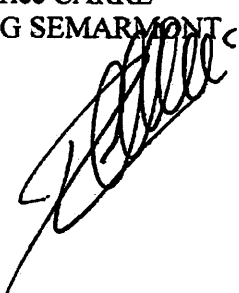
Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le bailleur est expressément autorisé à saisir les informations incluses dans le présent acte sur fichier informatique.

Les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du bailleur ; les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

Fait à Montrouge, le 26/12/2024

LE BAILLEUR

Patrice CARRE  
PDG SEMARMONT C



LE PRENEUR

M. JAHIDUL Haque  
Président PIZZERIA MONTRouGE

JAHIDUL HAQUE