

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Monsieur KAMEL Ismaël BOUDRA, demeurant à PARIS, 1^{er} arrondissement, 7 rue du Marché saint honoré.

Né à Chatillon sur Indre (36700), le 08 FEVRIER 1966

*Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »
d'une part,*

ET

La société dénommée **SAVEUR D'AFRIQUE**, société par action simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé à **RUEIL MALMAISON 10 Rue L'ARSENAL 92500**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro **898 887 310 RCS NANTERRE**.

Représenté par **MME SILUE ASSIETOU**, née le **28/12/1965** à **DADUKRO**, domiciliée à **Rueil Malmaison, 10 rue de l'Arsenal 92500**.

*ci-après dénommée « LE PRENEUR »
d'autre part.*

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} – OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail au Preneur, qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce codifiant le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 régissant les baux commerciaux et les articles de ce décret demeurés en vigueur, auxquelles les parties entendent se soumettre expressément, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées.

C'est dans ces conditions que le Bailleur, Mme Poisson Nathalie, Mr Poisson Stéphane, Mr Poisson Vincent, donne à bail à loyer, au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers des lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à **18 RUE DU GUE 92500 RUEIL MALMAISON**

Il est en outre consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions mentionnées ci-après que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage.

Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont situés **18 RUE DU GUE 92500 RUEIL MALMAISON** Et comprennent :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	18	RUE DU GUE	00 ha 02 a 84 ca

Dans le bâtiment A , au Rez-de-chaussée, un Local commercial et une cave sous la cour commune ayant un accès direct par le local commercial.

Et les cinquante-six millièmes (56/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble, sous peine de résiliation du présent bail. Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes à l'exclusion de toutes autres :

EPICERIE FINE SANS PREPARATIONS SUR PLACE, ne créant pas de nuisance et d'odeur pour la copropriété

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités,

tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter, le cas échéant, toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Article 4 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives **à compter du 27 Mai 2021 pour se terminer à pareille époque de l'année 2030.**

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

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

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Article 5 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal, hors charges et hors taxes, de **9.400 € (neuf MILLE quatre cent quatre vingt EUROS) par an soit 790€ (sept cent quatre-vingt dix euros) par mois.**

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer au Bailleur les premiers de chaque trimestre, contre quittance. Tout retard de loyers donnera lieu à des pénalités égales à 1,5 le taux d'intérêt légal.

Il est expressément prévu par les parties que le loyer ne sera pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Franchise de loyer : Le Bailleur consent à titre exceptionnel au Preneur une franchise de loyer pour la période du 27 Mai au 31 juillet 2021, en contrepartie de travaux à réaliser.

Article 6 – REVISION TRIENNALE - INDEXATION

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévues par la législation en vigueur, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit le 27 MAI 2021.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué proportionnellement à la variation de **l'indice des loyers commerciaux** publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit à la date du 21 août 2017 : **l'indice du 4^{ème} trimestre 2020.**

Au 27 MAI 2021, l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales s'établit à 115.79.

Si, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cessait d'être publié, il serait remplacé par l'indice qui lui serait officiellement substitué. En cas de besoin, des indices de raccordement seraient calculés par les parties. A défaut d'indice officiel de substitution, un indice sera choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné par les parties ou, à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en la forme des référés à la requête de la Partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais et honoraires correspondant à cette requête et à l'ordonnance seront supportés par moitié par chacune des parties.

Article 7 – CHARGES

Le loyer étant pour le Bailleur considéré comme net de charges, le Preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes, accessoires et impôts présents ou à venir, même ceux dont le Bailleur est ou sera redevable, et dépenses afférentes à l'immeuble.

Ces charges comprennent, sans que cette liste ne soit limitative :

- la taxe foncière,
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble ou aux locaux,

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, s'il y a lieu des équipements collectifs de l'immeuble, des installations techniques, y compris des chaudières,
- les frais de nettoyage des façades et de ravalement, les frais de mise en peinture des cages d'escalier,
- les charges de chauffages si elles sont collectives, et toutes autres prestations collectives de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués,
- les dépenses de consommation d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes,
- le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, chaudières, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements,
- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail,
- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
- les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives de l'immeuble,
- la consommation des parties collectives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, frais d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteur collectifs, communs ou privatifs ; frais d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie.

En tout état de cause, le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Conformément au décret n°87-713 du 26 août 1987, joint en Annexe. Concernant la provision pour charges :

La provision sur charges est fixée à la somme de 480€ (QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS) par an soit 40 € (QUARANTE EUROS) par MOIS.

La provision sur charges ci-dessous mentionnée est proratisée à la superficie des locaux, objet du présent bail.

Les provisions seront payables mensuellement dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article 5 ci-dessus.

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année.

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 total de charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Le Preneur s'engage en outre à acquitter toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tel que la contribution territoriale économique et la taxe sur les bureaux en ile de France sans que le Bailleur en soit responsable.

Le Bailleur supportera :

- 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 le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Article 8 - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le Preneur verse entre les mains du Bailleur ou de son mandataire, la somme de **4740 € (QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS)**.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous ordres.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Article 9 – OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur.

Il sera établi un état des lieux contradictoire en deux exemplaires dressés par acte sous seing privé ou par Huissier de justice, dûment signé par les parties et annexé aux présentes ou conservé par les parties.

Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux. A ce titre, aucune réclamation ni diminution de loyer ne pourra être demandée au Bailleur.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle de toutes autorisations nécessaires tant à son installation qu'à l'exercice de son activité dans les lieux loués ; le Preneur fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformera aux textes en vigueur, règlement sanitaire, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet, le Preneur reconnaissant que le Bailleur lui a délivré les lieux en état de servir à l'activité contractuellement autorisée.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur et lui en justifier, au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les lieux loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

Article 10 – EXPLOITATION COMMERCIALE

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble, dans la mesure où ils existent, tant dans leurs dispositions actuelles que dans celles qui viendraient à les modifier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, notamment son commerce, ses matériels, ses outillages ou équipements, son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle, ses visiteurs, ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des lieux loués et ne puisse causer aux voisins ni troubles, ni préjudices.

Le Preneur ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

Le Preneur devra prendre toutes précautions afin de ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- 1) en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soit la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- 2) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur canalisation commune ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- 3) Le Preneur fera son affaire personnelle de son installation téléphonique et de tous abonnements d'électricité, eau, téléphone, etc. qui sont liés à des prestations particulières du Preneur.

Le Bailleur décline toute responsabilité à raison de vols, de cambriolage ou détériorations, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du Preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes le Preneur ne pourra réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant à son entrée dans les lieux loués.

Article 11 - CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, et la modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, fusion, etc.) devront être notifiés au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la modification ou du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, dans un délai de quinze jours de ladite inscription.

Article 12 - OCCUPATION – SOUS LOCATION - CESSION

Le Preneur devra occuper personnellement, les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, à peine de résiliation immédiate du présent bail.

En conséquence, le Preneur ne pourra mettre tout ou partie de son fonds en location-gérance sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter les lieux à qui que ce soit ni se substituer quiconque et sous quelque prétexte que ce soit en tout ou partie, à peine de résiliation immédiate du présent bail sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Toute domiciliation devra avoir lieu avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au présent bail, même après congé, si ce n'est, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux quand bien même ils auraient quittés les lieux, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion et ce, durant trois années après ladite cession, conformément aux dispositions législatives en la matière.

La cession devra avoir lieu par acte notarié ou par acte sous seing privé avec la participation du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à intervenir à cet acte accompagnée du projet d'acte de cession, et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature, pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du Bailleur, et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des sommes quelconques au Bailleur par le Preneur.

En cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

Droit de préférence au profit du bailleur

Au cas où le preneur désirerait vendre son fonds de commerce, il devra préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, la promesse de vente ou une attestation certifiée par le rédacteur de l'acte, mentionnant les noms et adresses des acquéreurs, le montant du prix ventilé dans tous ses éléments et les modalités du paiement.

Le bailleur bénéficie d'un droit de préemption à son profit pour l'achat du fonds, aux conditions indiquées, et disposera d'un délai de quinze jours francs à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, pour signifier, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

A défaut de réponse dans le délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur pourra passer outre

L'acte de vente du fonds devra être notifié obligatoirement dans les quinze jours de sa signification au bailleur, pour contrôle des conditions offertes au cessionnaire ; si ces conditions étaient plus favorables que celles proposées au bailleur, ce dernier aurait la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui en sera faite.

La présente clause devra être reproduite intégralement dans tout acte de vente.

Article 13 - ENTRETIEN

Pendant toute la durée du bail, le Preneur jouira des lieux loués en bon père de famille, les tiendra en parfait état d'entretien et effectuera toutes les réparations y afférent.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation, détérioration ou réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Dans le cas où le Preneur recourt à des prestataires pour assurer l'entretien de ses locaux et la maintenance de ses installations et équipements privatifs il s'engage autant que possible à ne contracter qu'avec des entreprises qualifiées.

Article 14 - REPARATIONS

Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux, aucun percement de mur, de cloisons ou de planchers, aucun changement de distribution, ni aucune amélioration ou modification, notamment et de façon non limitative dans l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, des sols, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur. Le projet de travaux devra avoir été visé par l'architecte du bailleur ou de la copropriété dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les hommes de l'art du Bailleur n'assumeront pas d'autre responsabilité que celle de remplir la mission conférée par ce dernier.

En tout état de cause, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc. s'il y a lieu et en justifier au Bailleur. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Article 15 - VISITE DES LIEUX

Pendant la durée du bail le Preneur s'engage à laisser pénétrer à tout moment, aux heures de bureau, le Bailleur, ses mandataires, son architecte, ses entrepreneurs, pour visiter, entretenir, réparer l'immeuble ou prendre des mesures conservatoires.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un panneau de publicité locative à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur pendant les jours ouvrables aux heures de bureau sous peine de dommages intérêts.

Article 16 - RESTITUTION DES LIEUX

Avant son départ, qu'elle qu'en soit la cause et au plus tard trois mois avant la date prévue pour la restitution des clés, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations qui pourraient être dues, et devra procéder aux réfections et nettoyages nécessaires pour le jour de ladite restitution au plus tard. Le Preneur s'engage lors de ce constat à remettre au Bailleur l'état des consommations énergétiques des trois dernières années accompagnées de la copie des factures correspondantes.

Lors de son départ, il sera dressé un constat d'état des lieux contradictoire.

Si ledit état des lieux révèle que des réparations sont à effectuer, le Bailleur les fera exécuter et aura la faculté dans tous les cas de demander une indemnité journalière égale au double du dernier loyer journalier en cours, majorée des charges et des taxes, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à la fin du présent bail, et seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution.

Le Bailleur pourra exiger au départ du Preneur que les lieux loués soient remis, aux frais de ce dernier, dans leur état primitif tel qu'il découle de l'état des lieux dressé dans les termes du présent bail.

Avant le déménagement même partiel, du mobilier, le Preneur devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être débiteur à l'égard du Bailleur, tant pour l'année en cours que pour les années écoulées, et devra justifier par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

La restitution des clés par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Article 17 - ASSURANCES

17-1. Assurance du Preneur

Le Preneur pendant toute la durée du bail ou de sa reconduction ou de ces renouvellements, devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le ministère des finances les polices d'assurances afférentes aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitres et matériaux de même nature,

et ce, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériels, marchandises si les lieux sont loués à usage de boutique, etc...) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il est propriétaire et/ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit, à concurrence de leur valeur réelle.

En outre, les polices ci-dessus énoncées, devront comprendre notamment les garanties suivantes :

- Responsabilité civile du locataire telle que prévue aux articles 1732 et suivants du Code civil, à concurrence d'un montant suffisant,
- Recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur de tous dégâts causés aux lieux loués et à ses biens propres en cas de troubles, manifestations, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

De même il fera son affaire personnelle de tout vol ou détériorations consécutives à un vol qui surviendrait dans les lieux loués.

Par ailleurs, le Preneur occupant les lieux en conformité avec la clause « Destination des lieux » ci-avant, devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son exploitation dans lesdits lieux, de ses préposés salariés ou non, de ses associés, et de ses biens professionnels ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes y afférentes, par la délivrance chaque année de son attestation d'assurance au Bailleur ou à ses représentants, et lui communiquer si besoin, l'intégralité des conditions générales et particulières de toutes polices souscrites. Ces garanties devront être maintenues pendant toute la durée du bail ou de sa reconduction ou de ses renouvellements. Il devra être stipulé que la résiliation d'une police ne pourra produire effet qu'un mois après notification au Bailleur par les assureurs du Preneur.

L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

17-2. Renonciation à recours

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les locaux ou toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son

activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

En contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Preneur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant ci-dessus devra être comprise dans les assurances du Bailleur.

Article 18 - TOLERANCE

Les clauses et conditions du présent bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation ou créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

Article 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou ses obligations légales ou réglementaires, ou encore à défaut de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires notamment le dépôt de garantie ou ses compléments, les indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, les frais d'actes extrajudiciaires ou le coût du commandement de payer qui serait notifié faute de paiement, comme aussi à défaut de règlement de rappel de loyers et charges à la suite d'une décision judiciaire, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une sommation d'exécuter la disposition en souffrance ou un mois après un commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure, qui sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par monsieur le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Article 20 – INFORMATION SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

A titre d'information uniquement, il est annexé aux présentes le dernier décompte de charges communiqué par le syndic de l'immeuble.

Article 21 – INFORMATION SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions des articles L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur, qui le reconnaît, les trois derniers PV d'AG (étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu avec le Preneur).

Le Bailleur communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivants chaque période triennale, la liste des travaux réalisés dans l'immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu avec le Preneur) dans l'immeuble lors des trois prochains exercices.

Article 22 – DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Le Preneur dispose en application des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce d'un droit de préemption en cas de vente des locaux, objet du présent bail, par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir été informé des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce et y renoncer expressément.

Article 23 – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Une copie des rapports de diagnostics est annexée aux présentes :

- Diagnostics AMIANTE
- Diagnostics de PERFORMANCES ENERGETIQUES
- ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Article 24 - NULLITE DE TOUT OU PARTIE D'UNE CLAUSE

Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du bail ou de la partie d'une stipulation du bail n'emportera ni la nullité de l'intégralité du bail ni même celle de la clause concernée, qui subsisteront après retranchement de la disposition réputée non écrite.

Article 25 - FRAIS - DROIS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Les parties conviennent expressément de ne pas enregistrer le présent bail.

Article 26 – NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire de l'agence BCI IMMOBILIER.

Conformément au mandat écrit préalablement établi entre les propriétaires et l'agence BCI IMMOBILIER, la rémunération est fixée à la somme de 5.000 € HT (CINQ MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS) soit 6.000€ (SIX MILLE EUROS) toutes taxes comprises.

Il a été convenu entre les parties que cette somme est mise à la charge exclusive du Preneur.

Article 27 – ATTRIBUTION DE COMPETENCES

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seules les juridictions de Paris sont déclarées compétentes.

Article 28 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : en son siège social
- Le Preneur : en son siège social

Article 29 – ANNEXES

- Règlement de copropriété
- Acte de propriété
- CNI des preneurs
- PV des trois dernières AG
- Décompte de charges
- Diagnostics techniques

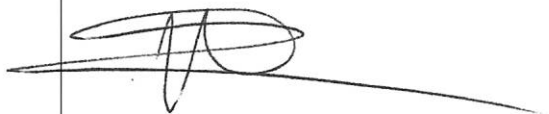
Fait à Paris

Le 27 MAI 2021

En deux exemplaires

Pour le Bailleur

Monsieur KAMEL BOUDRA



Pour le Preneur :

SAVEUR D'AFRIQUE

