

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce (décret du 30 septembre 1953)

établi entre le Preneur « ANARKALI »

et le Bailleur « SCI ANCELISA »

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

1. La Société ANCELISA,

Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 512 017 302 et dont le siège social est 3 avenue Émile Zola – 92100 – Boulogne Billancourt, représenté par Monsieur Dinsel ELCIN, en sa qualité de Gérant, habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « le Bailleur ».

De Première Part.

Et

2. La Société ANARKALI,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro 823 560 875, dont le siège social est 4 avenue Laurent Cély – 92600 - ASNIÈRES SUR SEINE.

Représentée par son Président, Monsieur Soyeb PATEL, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « Le Preneur ».

De Seconde Part.



TERMINOLOGIE :

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « **L'immeuble** » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « **Les Locaux** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.
 - « **Le Bailleur** » et « **le Preneur** » ou « **le Locataire** » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « **la Partie** » ou ensemble par le terme « **les Parties** ».
- « **Le Bail** » désignera le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans leur globalité.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

- 1 - Un bâtiment à usage de commerce situé 4, avenue Laurent Cely ASNIERES (92600), au rez-de-chaussée d'environ 79m², ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.
- 2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.
- 3 - Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces inscrits dans le bail et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les Parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

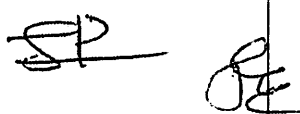
ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de Neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du **01/07/2018 pour se terminer le 30/06 2027.**

Conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 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, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.



ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS - ACTIVITÉS AUTORISÉES :

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- RESTAURATION, TRAITEUR, LIVRAISON A DOMICILE.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. 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, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1. État des lieux

Le Preneur a pris les Locaux, dans l'état où ils se trouvaient à la date d'effet des présentes. Un état des lieux sera été établi entre les parties dans les quinze (15) jours des présentes.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

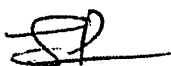
4-2. Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA).

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 23/02/2018.

Ce document est annexé aux présentes.

État des risques naturels et technologiques.

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.

Le Bailleur déclare que l'immeuble - dans lequel sont situés les Locaux- constituant les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

4-3. Entretien – Réparations.

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations limitativement visées aux articles 605 et 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur, étant précisé que dans l'esprit des Parties, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Cette charge incombant au Preneur existera quelle qu'en soit la cause, mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations et travaux.

En résumé, le Preneur supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées :

- les prestations et frais d'entretien, de réparations et de travaux des éléments garnissant ou composant les Locaux sans exception, tels que les canalisations, les appareils, les fermetures, les vitrages, le ramonage des cheminées, poêles et fourneaux.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien et de réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant Trente (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix. Le remboursement du coût effectif en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, dans les Quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par Le Bailleur.

4-4. Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, excédât elle

Quarante (40) jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

Lors de la conclusion du contrat de bail commercial, puis tous les 3 ans, le bailleur communiquera au locataire (Code com., art. L.145-40-2) :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans accompagné d'un budget prévisionnel
- un état récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes en précisant leur coût.

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.

4-5. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-6. Constructions – Installations – Aménagements

Le Preneur ne pourra, dans Locaux faire aucune constructions ou installation non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du Bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le Bailleur sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du Preneur.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de tout réglementation s'y rapportant.

4-7. Occupation – Jouissance.

Le Preneur devra jouir des Locaux en bon père de famille et les rendra en fin de location en parfait état d'entretien et de réparation.

Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Les locaux devront en outre être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de leurs accessoires et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

Le Preneur ne pourra pas exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les Locaux aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Le Preneur souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du Bailleur de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère poser, aux frais du Preneur, un compte divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur ou de mesure réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le Preneur au Bailleur sur justificatif.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances, ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du Bailleur.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations, et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement d'hygiène, ou de sécurité des ateliers, magasins, et bureaux de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4-8 .Tolérances.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

4-9. Cession - Sous-location

Cession

Le Preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges, et conditions du présent bail, pendant une période de Trois(3) années à compter de la date de cession.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au Bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par les organes de la procédure collective, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Sous-location.

Le Preneur ne pourra donner en sous-location tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le Preneur, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

4-10. Contributions et charges diverses.

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créées ou à créer et dont la propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien quelle qu'en soient l'importance et la nature de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le Preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

Le Preneur s'engage à rembourser en sus du loyer principal ci-dessous prévu les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le Bailleur, à tous les travaux exécutés par le Bailleur ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locatives comprendront la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, etc.... la présente liste n'étant pas limitative.

Le Preneur remboursera sa consommation d'eau par rapport au relevé individuel du compteur d'eau, qui se trouve au sous-sol de l'immeuble.

Le Preneur remboursera en outre la taxe foncière relative aux Locaux, la T.V.A. ou la C.R.L. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au Preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

7


La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des Locaux, objet du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision mensuelle ou trimestrielle selon la périodicité du loyer, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier mois de location, la provision est fixée à 300 €.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées ci-après.

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

Au cas où, pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

Tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur :

1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

4-11. Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4-11-1- Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques de destruction divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur. Ces assurances seront souscrites pour la valeur de remplacement de l'immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de trois (3) ans.

Le Preneur remboursera au Bailleur à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurance visées à l'alinéa précédent. Ce remboursement se fera à l'échéance indiquée par le Bailleur.

Toutes sommes incombant au Preneur en vertu de cette clause seront considérées comme « charges locatives » afférentes aux lieux loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

4-11-2- Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme, et autres sans aucune exception.

Le Preneur devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

Le Preneur devra s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

Il s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés au Bailleur et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le Bailleur que pour les autres occupant de l'immeuble, sera supportée intégralement par le Preneur.

Le Preneur s'oblige à acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

Le Preneur devra justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

Le Preneur s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tous sinistres sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par la suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

Le Preneur devra assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

4-12. Visite des lieux

Le Locataire devra laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou vente, en présence du Locataire durant les jours et aux heures d'ouverture du Locataire- et à tout moment en cas d'urgence.

Le Bailleur pourra faire apposer sur/ou dans les Locaux toutes enseignes ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

4-13. Responsabilité – Recours

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

- En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge.
- Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur. En outre, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722 du Code Civil.
- En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

4-14. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Locataire contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

4-15. Restitution des lieux

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le Preneur. Le montant en sera dressé par l'architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le Preneur au Bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

De même à l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations, et embellissements effectués par le Preneur resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaire ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur aux frais du Preneur.

ARTICLE 5 - LOYER

Le bail est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel, hors taxes et hors charges de Vingt quatre mille quatre cent quatre-vingt-douze Euros (**24.492,00 Euros**) que le PRENEUR s'oblige à payer au Bailleur, à son domicile ou à celui de son mandataire, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner

Le loyer, ainsi que les taxes et droits y afférents, sont payables **mensuellement et d'avance.**




Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges, taxes et remboursements de toute nature, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article "Clause Résolutoire".

Le loyer est assujéti à la T.V.A en vigueur.

ARTICLE 6- CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE :

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du présent bail.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du Quatrième trimestre 2017, valeur : 111,33, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 7 - DÉPÔT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de **6123 Euros (SIX MILLE CENT VINGT-TROIS EUROS)** correspondant à trois mois de loyer principal.

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

Compte tenu de la somme précédemment versée à titre de garantie par le Locataire entre les mains du Bailleur, en vertu du bail résilié, soit la somme de cinq mille huit cent vingt-sept Euros et cinquante-six centimes (**5.827,56 Euros**), le Preneur verse en complément, une somme de Deux cent quatre-vingt-quinze Euros et quarante-quatre centimes (**295,44 Euros**), représentant au total un montant de Six Mille Euros (6.123,00 Euros), correspondant au montant de la garantie fixée.

Dont quittance
Sous réserve d'encaissement

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, ainsi que 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 Locaux ; 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 autre cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à **Trois (3) mois de loyer** et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article 6.

ARTICLE 8 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT :

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

ARTICLE 9 - TOLÉRANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE 10 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du

Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 11 - TAXES :

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Locataire s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 12 - DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX :

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 13 - FRAIS - DROIT ET HONORAIRES

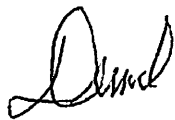
Tous les frais, droits (en ceux compris ceux de l'enregistrement du présent bail) et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient, la suite sont à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège social sus-indiqué.

Fait en Deux (2) exemplaires
Le 22 juin 2018 à Asnières sur Seine

La SOCIÉTÉ ANCELISA
Bailleur
Représentée par Monsieur Dinsel ELCIN
Gérant



La Société ANARKALI.
Preneur
Représentée par Monsieur Soyeb PATEL
Président



Annexe

Diagnostics techniques

- Rapport Diagnostics de Performance Énergétique (DPE).
- Rapport Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Rapport État des risques naturels et technologiques (ESRIS)
- Rapport superficie Carrez
- Attestation d'assurance du dossier
- Certificat de compétences du dossier
- Conditions particulières DDT
- Attestation sur l'honneur DDT