

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée **45 PROCESSION**, Société en nom collectif au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 2 rue de l'Eglise - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 848 268 918, représentée par Monsieur Alexandre ROBERT, son Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :


La société dénommée **FANROB**, Société par actions simplifiée au capital de 5.000 € dont le siège social est situé 11/13 rue Salomon de Rothschild 92150 Suresnes, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés Nanterre sous le numéro 948 022 405, représentée par son Président, Madame Sonia JANIN, dûment habilité à l'effet des présentes.


Ci-après dénommée le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

^{DS}

Paraphe AR

^{DS}

Paraphe SJ

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que des dispositions subsistantes du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire qui sont désignés dans les Conditions Particulières mentionnées au Chapitre 2.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et occupés en vue des présentes et les considérer conformes à l'exercice de son activité, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé aux présentes, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail en donnant congé au Bailleur dans les conditions de forme et de délais prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, soit au moins six (6) mois avant l'échéance triennale.

Le Bailleur dispose quant à lui, conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce, également de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, 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, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi, aux frais du Preneur, contradictoirement et amiablement par les Parties, ou par un tiers mandaté par elles, dès l'entrée dans les lieux par le Preneur. Un état des lieux de sortie sera par ailleurs établi lors de la restitution des locaux au Bailleur. Il en sera de même en cas de

cession de droit au bail prévue à l'article 7.

Cet état des lieux est joint au présent bail ou, à défaut, est conservé par chacune des Parties.

Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas contradictoirement dressé entre les Parties, et notamment si le Preneur faisait défaut, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de l'une des Parties, dont les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 5 : DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après aux Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après mentionnées, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

6.1. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, qu'il déclare bien connaître et tel qu'il ressort de l'état des lieux, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et assure indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués (agrément, etc...).

Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.


Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les lois, prescriptions, règlements en vigueur, réglementations administratives et de police, applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

A ce titre, le Preneur se conformera notamment à toutes recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Le Preneur fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il devra en particulier respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, dont une copie lui sera communiqué dès que ce dernier sera finalisé, ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi qu'à tout règlement futur.


Paraphe AR


Paraphe SJ

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble, ni à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit en ce sens d'exercer une activité entraînant des nuisances (olfactives, sonores...) et d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester en libres d'accès.

6.2. TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Par dérogation à l'article 1724 du code civil, le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, construction, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature, excéderaient-ils vingt et un (21) jours, étant entendu que le Bailleur fera en sorte que les travaux effectués dans les lieux loués perturbent le moins possible l'activité du Preneur et n'empêchent pas le libre accès des lieux loués.

A la date des présentes, le Bailleur remet au Preneur :

- (i) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois (3) ans à compter de la date d'effet du présent bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- (ii) un état récapitulatif des travaux (et leurs coûts) qu'il a réalisés sur les trois (3) dernières années précédant le bail (soit un état des travaux réalisés sur la période du 1^{er} mars 2020 au 28 février 2023) ;

Ces deux états sont annexés au présent bail et feront l'objet d'une révision à chaque période triennale, au plus tard deux (2) mois après chaque échéance triennale, le Bailleur remettant au Preneur des états actualisés.

Le Bailleur communiquera au Preneur, suite à une demande expresse de sa part, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Le Preneur devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que tous travaux et réparations relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble sans indemnité ni diminution de loyer.

Le Preneur supportera sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité.

En outre, le Preneur devra avertir dans les meilleurs délais et par écrit le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux affectant la structure de l'immeuble et/ou ses installations techniques, comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de matériel quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans et/ou notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous les travaux, embellissements, transformations, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et mobiles et le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires applicables, effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront en fin de bail, la propriété définitive du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Toutefois, il est précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni inscription, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

6.3. EXPLOITATION ET GARNISSEMENT

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à tout moment de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

6.4. ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations locatives et les travaux d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code civil, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, à l'exclusion d'éventuels travaux de mise en conformité inhérents à l'activité du Preneur ou de défaut d'entretien du Preneur.

A cet égard, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

Le Preneur prendra les locaux, les équipements et installations spécifiques en ce compris l'extraction de la cuisine en l'état ; il devra entretenir et faire remplacer si nécessaire, à ses frais, et quelle qu'en soit la cause, tous les équipements et installations spécifiques à son usage personnel tels que climatisation, ventilation, extraction, bac à graisse, installations électriques et téléphoniques (...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

A cette fin, le Preneur souscrira tous contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra également maintenir les fermetures et serrures, portes et volets, les peintures des murs et plafonds, les rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Ainsi il devra concernant les peintures procéder à leur réfection en totalité au moins tous les cinq (5) ans si nécessaire. Le Preneur devra, concernant les revêtements de sols, remédier à l'apparition de trous ou décollements.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus et tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, ce dernier pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur en vertu du règlement de copropriété ou de tout autre document.

Le Preneur laissera, pendant toute la durée du bail, le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il leur fournira toutes les justifications de la bonne exécution du bail. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

L'accès aux locaux loués devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eaux et descentes pluviales, d'électricité, de gaz, de chauffage et climatisation.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra

prévenir immédiatement par écrit, sous quarante-huit (48) heures, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

6.5. VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur, ses représentants, d'éventuels locataires ou toute autre personne de son choix en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, et en cas de vente de l'immeuble.

Le Preneur autorise dès à présent tout huissier mandaté par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

6.6. CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles mobilières auxquels il est assujéti, notamment la contribution économique territoriale (CET), et de manière générale tous les impôts, contributions et taxes locatives, et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce et aux locaux loués, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujéttis.

Le Preneur supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, la taxe additionnelle annuelle sur les surfaces de stationnement, le droit de terrasse éventuel et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et remboursera au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce titre.

Par ailleurs, le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et toute taxe additionnelle à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de charges pour le bailleur, et ce, dans les limites prévues par la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel) et son décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

6.7. MOYENS DE COMMUNICATION ET CONSOMMATION D'ENERGIE

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone, de l'installation téléphonique et d'Internet, et des dépenses de fourniture de fluides nécessaires (électricité, gaz...) et restera en conséquence le seul titulaire de ses lignes et contrats de fourniture.

6.8. ASSURANCES ET RECOURS

1) Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, d'explosions, de tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de tout élément d'aggravation de risques pouvant résulter de la création ou de l'exploitation de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter intégralement les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur. A défaut d'information, le Preneur en supportera seul les conséquences.

Le Preneur sera tenu de laisser un libre accès des lieux loués aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

2) Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances françaises notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment le recours des voisins et des tiers en général. A ce titre, il est entendu que tout préjudice corporel devra être couvert en illimité et que tout préjudice matériel devra être couvert pour le montant maximum autorisé par les compagnies d'assurances.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances françaises notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, ses biens propres garnissant les lieux loués (biens mobiliers, matériels et marchandises) et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes, foudre, ouragans, attentats, catastrophes naturelles et extension, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation ainsi que toute assurance complémentaire qui lui semblerait nécessaire.

3) Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou du trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le preneur et ses assureurs.

4) Maintien et renouvellement des assurances

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifiera au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes, à peine de résiliation du présent bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant intégral de ces surprimes.

5) Remboursement des primes prises en charge par le Bailleur

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.

6) Déclaration du sinistre par le Preneur

Le Preneur devra déclarer sans délai au Bailleur d'une part, à l'assureur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, affectant ou susceptible d'affecter les lieux loués.

ARTICLE 7 : CESSION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers, charges et accessoires et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera répondant solidaire, de son successeur et de les tous successeurs successifs du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, charges et accessoires et à l'exécution des conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 8 : SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer, totalement ou partiellement, ses locaux.

Par ailleurs, toute mise en location-gérance par le Preneur devra recueillir le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

Dans ce cas, le Preneur sera garant et solidaire du paiement du loyer, charges et accessoires vis-à-vis du locataire gérant.

ARTICLE 9 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de son loyer et accessoires et justifier au Bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état d'entretien et en bon état de réparations locatives qui lui incombent, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations nécessaires à effectuer que le Preneur prendra en charge. Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration prévue aux conditions particulières ci-après ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme. A défaut,

l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, et dont les frais correspondants seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les Locaux, profiteront au Bailleur, en tout ou en partie, si bon semble à ce dernier, à la fin du présent bail et sans aucune indemnité à sa charge.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger que les Locaux soient remis, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du bail, aux frais du Preneur, même pour les aménagements, embellissements et améliorations expressément autorisés par le Bailleur. Dans ce cas, le Preneur devra effectuer les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de ses agencements, câblages ou autres.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai indiqué ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Les réparations s'entendent d'une restitution en bon état d'usage, les conséquences de la vétusté ne seront pas mises à la charge du Preneur.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS FINANCIERES

10.1. LOYER

Le loyer fixé aux Conditions Particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux Parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après aux Conditions Particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 11.6 ci-après.

Le loyer fixé contractuellement, dont le montant est précisé aux Conditions Particulières du présent bail, constitue le loyer annuel contractuel hors taxes et hors charges.

Le loyer est payable trimestriellement d'avance, sur présentation de l'avis d'échéance correspondant.

Il est expressément convenu entre les parties que le plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail ne sera pas applicable, par dérogation conventionnelle au principe du plafonnement du loyer, de manière à ce que le loyer du bail renouvelé soit fixé à la valeur locative.

De la même manière, par dérogation à la loi du 18 juin 2014 dite PINEL, les parties conviennent d'exclure le lissage du loyer de 10% par an en cas de déplafonnement, de manière à ce que le loyer du bail renouvelé soit fixé directement à la valeur locative.

10.2. ACCESSOIRES DU LOYER

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations et fournitures que le Bailleur est en droit de récupérer sur le Preneur et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 (n°48-1360), des prestations communes, assurances, impôt foncier, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation du chauffage, du portail, de la toiture, des espaces verts, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes.

Le Preneur devra strictement se conformer et supporter la charge de toutes mises en conformité au regard de toutes les obligations légales et réglementaires concernant la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité, l'exercice de son commerce de sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Le Preneur remboursera en outre la quote-part des salaires de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires de gestion de l'immeuble, à l'exception des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail. A titre indicatif, les parties conviennent que les honoraires de gestion du personnel affecté à l'immeuble (sécurité, nettoyage, etc.), les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée, les honoraires de gestion du syndic resteront à la charge du preneur, sans que cette liste soit limitative.

A ce titre, le Preneur versera en sus du loyer principal et en même temps que chaque terme de loyer une provision trimestrielle dont le montant est fixé ci-après aux Conditions Particulières. A cet égard, le Bailleur a communiqué au Preneur le montant des charges relatives aux locaux loués au titre de la dernière année civile close. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier l'année suivante le montant trimestriel de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles et fera l'objet d'un état récapitulatif annuel qui sera communiqué au Preneur dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel considéré. Cette régularisation interviendra en même temps que l'appel de loyer trimestriel suivant, soit par remboursement, par le Bailleur, du trop-perçu, soit par versement, par le Preneur, du solde à payer.

Pendant l'exécution du bail, le Bailleur notifiera par ailleurs au Preneur les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

10.3. TAXES ET DROITS

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A., en application de l'article 260 – 2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

10.4. MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer par virement bancaire au Bailleur le loyer et ses accessoires trimestriellement et

d'avance sur présentation de l'avis d'échéance correspondant.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, tout mois commencé étant dû en entier.

10.5. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, une somme représentant TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et d'autre part du règlement des éventuels travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, afin de toujours correspondre à trois (3) mois de loyer Hors Taxes.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause quelconque imputable au seul Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de toute autre indemnisation dont pourrait prétendre le Bailleur.

Lors du départ du Preneur, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur en vertu de l'article 9.

10.6. CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer de base stipulé à l'article 11.1 variera tous les ans, à la date anniversaire du présent bail, automatiquement, automatiquement et sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'indice fixé aux Conditions Particulières.

Pour la première année, l'indice de référence initial précisé aux Conditions Particulières sera le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail et sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui constitue une clause déterminante pour les deux Parties de la conclusion du bail. En conséquence, la révision triennale légale prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce demeure applicable.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre Parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un

commun accord par les Parties.

Si les Parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi par la Partie la plus diligente, statuant en référé.

ARTICLE 11 : AUTRES OBLIGATIONS

11.1. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer un seul terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur. Le cas échéant, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article 11.5 demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de toute autre indemnisation du Bailleur, et ce nonobstant l'expulsion.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux après la résiliation du bail, il sera redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, jusqu'à la reprise effective des lieux loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer principal en cours calculé prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

11.2. FRAIS ET ENREGISTREMENTS

Les frais, droits et honoraires afférent au présent bail seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Il est ici précisé qu'il ne sera pas facturé au Preneur d'honoraires de rédaction pour le présent bail.

11.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur à son siège social, et pour le Preneur, dans les locaux loués.

CHAPITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, les Conditions Particulières du présent chapitre prévalent sur les Conditions Générales.

1° DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis 11/13 rue Salomon de Rothschild à SURESNES (92150), au rez-de-chaussée sur rue, un local commercial à usage de restaurant d'une surface totale d'environ **143 m²** ainsi qu'une terrasse extérieure à jouissance privative d'une surface d'environ 49.20 m², correspondant au bloc C du plan annexé au présent bail.

Il est ici précisé que le Preneur prend les locaux loués en état d'usage, comprenant meubles et matériel en l'état, tels que visité par le Preneur.

Un plan des lieux loués est annexé aux présentes.

2° DATE DE REFERENCE

Date d'effet du présent bail : 01/03/2023
Date de mise à disposition anticipée : 01/02/2023 (sous réserve de la fourniture par le Preneur de l'attestation d'assurance des locaux)
Date de première échéance triennale : 28/02/2026
Date de deuxième échéance triennale : 28/02/2029
Date de fin du présent bail : 29/02/2032

3° DESTINATION

Les locaux ci-dessus désignés sont à usage commercial.

Activité exercée par le Preneur : Bar, brasserie, restauration traditionnelle, traiteur, livraison et vente à emporter exclusivement (avec licence IV).

Le Preneur s'engage à ne pas exercer une activité qui pourrait provoquer une gêne aux autres occupants de l'immeuble.


4° REGIME FISCAL


Assujetti à la T.V.A.

5° LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base hors taxes / hors charges : 34 320 € (Trente-quatre-mille trois-cent-vingt euros hors taxes et hors charges)

A titre exceptionnel, le loyer annuel de base est ramené à la somme de 25 740€ HT (Vingt-cinq-mille sept-cent-quarante euros hors taxes et hors charges), pour la période allant du 01/03/2023 au 31/12/2024.

^{DS}

Paraphe AR

^{DS}

Paraphe SJ

Paiement du premier terme le : 01/11/2023 du fait de la franchise de loyer précisée à l'article 6 ci-après.
Le loyer est payable trimestriellement d'avance par virement bancaire.

Adresse de facturation : 11/13 rue Salomon de Rothschild 92150 Suresnes.

6° FRANCHISE DE LOYER

A titre commercial et purement exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer correspondant à huit (8) mois de loyer hors taxes et hors charges, sur la base du loyer réduit annuel HT/HC de 25 740 €, soit la somme de 17 160 € HT (Dix-sept mille cent-soixante euros hors taxes), applicable dès la prise d'effet du bail.

La première échéance de loyer due par le preneur correspond ainsi à la période du 4^{ème} trimestre 2023, soit à compter du 01/11/2023.

Les taxes, charges et accessoires ne sont pas concernés par la franchise et resteront donc dus pendant la période de franchise consentie et de mise à disposition anticipée des locaux.

S'agissant d'une exonération partielle de loyer consentie à titre commercial et exceptionnel, la franchise consentie au preneur ne rémunère pas un service rendu par le preneur au bailleur et n'a donc pas vocation à entrer dans le champ d'application de la TVA.

7° PROVISIONS SUR CHARGES

A titre indicatif, le Bailleur informe le Preneur que :

- **La provision annuelle pour charges** applicable dès la mise à disposition anticipée du Bail est fixée à la somme de 3 575 € HT (Trois-mille cinq-cent soixante-quinze euros hors taxes),
- **La provision annuelle pour taxe foncière** à la somme de 5 148 € HT (Cinq-mille cent-quarante-huit euros hors taxes),

8° DEPOT DE GARANTIE

Dépôt de Garantie (3 mois de loyer en principal) : 8 580 € HT (Huit mille cinq-cent quatre-vingts euros hors taxes).

Ledit dépôt de garantie sera réactualisé annuellement, en même temps que l'indexation du loyer, de manière à représenter constamment 3 mois de loyer HT.

9° INDICE DE REFERENCE

Dernier indice « ILC » INSEE connu - dernière publication au J.O à la date d'effet du bail – soit le 3^{ème} trimestre 2022 soit 126,13.

10° TRAVAUX

Seuls travaux réalisés par le Bailleur :

- Modification du conduit d'extraction du restaurant à l'effet de déplacer les trappes de visites au sein (i) des locaux loués (ii) des parties communes de l'immeuble.

Travaux réalisés par le Preneur :

- Le Preneur réalisera à ses frais l'ensemble des travaux de remise en état et de mise en conformité des locaux et du matériel au sein des locaux.

11° GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE (GAPD)

En sus du dépôt de garantie ci-dessus, le preneur fournira au bailleur une garantie à première demande (GAPD), conformément au modèle annexé aux présentes, émanant d'une banque de premier rang et ayant son siège social ou une succursale en France.

Le montant de cette garantie correspondra à 3 mois de loyer hors taxes et hors charges soit la somme de 8 580 € (Huit mille cinq-cent quatre-vingts euros hors taxes et hors charges).

Il évoluera en même temps que le loyer pour correspondre en permanence à 3 mois du loyer annuel hors taxes et hors charges.

Cette garantie à première demande devra être remise au bailleur dans les 30 jours de la date de signature du bail sous peine de résiliation du contrat de location et être valable pendant toute la durée du bail et jusqu'à trois mois après le départ du preneur.

Si pour une raison quelconque, la garantie bancaire n'était plus valide, elle devrait être immédiatement remplacée par une nouvelle garantie de même qualité et de même montant.

Enfin, il est expressément convenu entre les parties qu'au terme de la première période triennale, le Preneur pourra demander la restitution de ladite GAPD, sous réserve de l'absence totale d'incident de paiement depuis la prise d'effet du bail.

12° PAS DE PORTE

Il est expressément convenu entre les parties qu'au titre du présent bail, et en contrepartie de la mise à disposition des locaux par le Bailleur au Preneur, le Preneur devra verser au Bailleur à la signature du présent bail, un pas de porte ou droit d'entrée sous la forme d'une indemnité compensatrice, dont les conditions sont détaillées ci-dessous :

- Montant du pas de porte : 85 000€ (Quatre-vingt cinq mille euros)
- Nature du pas de porte : Indemnité
- Conditions de règlement : en un versement, par chèque ou virement bancaire à la signature du bail.

Le pas de porte ou droit d'entrée est réglé au moyen d'un prêt bancaire auprès de la banque LCL et dont les fonds ont été préalablement versés sur un sous-compte CARPA ouvert par Me Franck IACOVELLI, avocat au barreau de Paris et reversé ce jour par virement bancaire entre les mains du BAILLEUR.

Signature électronique

Les Parties reconnaissent et conviennent expressément (i) qu'elles ont signé le présent acte par voie électronique conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, (ii) que cette signature électronique a la même valeur légale qu'une signature manuscrite, (iii) que le présent acte signé électroniquement constitue l'original des présentes, établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité, (iv) que l'identité de chaque signataire a été valablement établie et (v) que la présente Promesse signée électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1366 du Code civil et dispose de la même force probante qu'un écrit sur support papier. Chacun des signataires convient que le présent acte sera réputé signé le 10 février 2023, nonobstant les dates effectives d'apposition des signatures électroniques indiquées ci-dessous.

**Fait à Paris,
Le 10/02/2023**

LE PRENEUR

« lu et approuvé »

DocuSigned by:
sonia JLMN
FAB6FD6671F047F...

Lu et
approuvé

LE BAILLEUR

« lu et approuvé »

DocuSigned by:
Alexandre ROBERT
0A7C7C4509B349A...

Lu et
approuvé

LISTE DES ANNEXES

1. Plan des locaux loués
2. Tableau de répartition des charges, taxes, impôts et redevances liés au bail
3. Etat provisionnel des travaux réalisés entre le 01/03/2020 et le 28/02/2023 (et leur coût)
Etat provisionnel des travaux à réaliser (et leur budget prévisionnel)
4. Dossier Environnemental (ERP - DTA - DPE)
5. Modèle de GAPD