





## DECLARATION DE NON-CONDAMNATION et de FILIATION

En application des dispositions de l'article A.123-51 du Code de Commerce

Je soussigné(e) : ..... BENABDELKHAÏN ZAKARIÏ .....

Né(e) : ..... 02 / 10 / 19 67 .....

à : ..... BABASSI NAWAC .....

de (nom et prénoms du père) : ..... BENABDELKHAÏN ABDELAZIZ .....

et de (nom de jeune fille et prénoms de la mère) : ..... EBBIHI HACHINA .....

demeurant : ..... 25 Avenue J.B. CLÉMENT .....

..... 92100 BOULOGNE .....

### DECLARE

Conformément à l'article A.123-51 du Code de Commerce

N'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à m'interdire de gérer, administrer, diriger ou contrôler une personne morale, ou d'exercer une activité commerciale.

Fait à ..... Boulogne-Billancourt .....

Le ..... 16/01/2019 .....

Signature



### Article L-123-5 du Code de Commerce (Alinéa 1)

*Le fait de donner, de mauvaise foi, des indications inexactes ou incomplètes en vue d'une immatriculation, d'une radiation ou d'une mention complémentaire ou rectificative au Registre du Commerce et des Sociétés est puni d'une amende de 4.500 euros et d'un emprisonnement de six mois*

10911904  
FGL/SO/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE**

**A PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement), 23 rue Berger, au siège de l'Office  
Notarial ci-après nommé,**

**Maître Florian GÉNEAU de LAMARLIÈRE, Notaire titulaire d'un Office  
Notarial à PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement), 23 rue Berger,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La Société dénommée **D.B.R. CORBEIL**, société à responsabilité limitée au capital de 2000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 106 boulevard Maurice Barres, identifiée au SIREN sous le numéro 531 404 697 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

**PRENEUR**

Les personnes ci-après identifiées, en leur qualité de membres et pour le compte de la société en formation dont il sera ci-après parlé, qui sont appelées à reprendre à leur nom personnel le bénéfice du présent bail commercial, comme il sera dit ci-dessous :

**1° - Monsieur Zakaria BENABDELKRIM, gérant, demeurant à BOULOGNE  
BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, époux de Madame Aïcha  
SALMI.**

Né à RABAT (Maroc), le 02 octobre 1967.

Marié à RABAT (Maroc), le 20 décembre 1989 sans contrat de mariage préalable à leur union et ayant établi leur première résidence habituelle en France, soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2°- Monsieur Samy BENABDELKRIM, étudiant, demeurant à BOULOGNE  
BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, célibataire.**

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 18 décembre  
1997 De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

La société en formation, dont les deux personnes ci-dessus sont les seuls membres, est une société par actions simplifiée, dénommée « **BENABDELKRIM SAS** », au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,

Cette société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS aux termes d'un acte sous signatures privées, en date à BOULOGNE BILLANCOURT du 25 décembre 2018, dont un exemplaire est demeuré annexé

A.B

B.Z

S.B

Agissant :

– dans les proportions de leurs droits dans le capital social, exprimés en centièmes, soit :

Monsieur Zakaria **BENABDELKRIM** : 51/100èmes.

Monsieur Samy **BENABDELKRIM** : 49/100èmes.

En application des dispositions de l' article 1843 du Code civil, les personnes ci-dessus nommées sont soumises à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte, sauf l'effet rétroactif de la reprise de ces engagements par la société « **BENABDELKRIM SAS** », dès qu'elle sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée D.B.R. CORBEIL est représentée à l'acte par Monsieur Bruno **GAINVILLE**, gérant de ladite société, nommé à cette fonction en vertu de l'article 15 des statuts.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du

dont une copie numérisée du procès-verbal est demeuré annexé aux présentes après mention.

- Monsieur Zakaria **BENABDELKRIM** est présent à l'acte.

-Monsieur Samy **BENABDELKRIM** est présent à l'acte.

#### Reprise de l'acquisition

Il est expressément convenu ce qui suit :

1° l'immatriculation de la société « **BENABDELKRIM SAS** » au registre du commerce et des sociétés emportera automatiquement reprise par elle du bénéfice du présent bail commercial qui sera alors réputé avoir été dès l'origine contractée par cette société ;

2° cependant pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 31 janvier 2019. La société devra justifier de son immatriculation par la production d'un extrait délivré par le greffe du tribunal de commerce ;

3° à défaut d'immatriculation de la société « **BENABDELKRIM SAS** », dans le délai fixé ci-dessus, les locaux objet du présent acte seront loués à titre commercial aux personnes ci-dessus identifiées dans les proportions de leurs droits dans le capital social, ci-dessus indiquée ;

4° Pour représenter la société en cas de reprise ou les soussignés en cas de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Zakaria **BENABDELKRIM** susnommée, à l'effet soit de déposer l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi la reprise des engagements résultant du présent acte par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation, il n'y a pas reprise par celle-ci et qu'en conséquence la présente location commerciale est faite définitivement au profit des personnes fondatrices de celle-ci, identifiée ci-dessus, à concurrence de la totalité.

#### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par

S.B

R.B

BA

suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant le BAILLEUR :**

Extrait K bis.

Certificat de non faillite.

Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant le PRENEUR :**

Carte nationale d'identité des actionnaires.

Statuts signés de la société en formation.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

### **BAIL COMMERCIAL**

Le Bailleur par ces présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions non abrogées du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

#### **1. DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE) 92100 172 Rue Galliéni et 87 rue de Silly.**

Figurant ainsi au cadastre :

AD	72	172 rue Galliéni et 87 rue de Silly	00 ha 04 a 04 ca
----	----	-------------------------------------	------------------

**Adresse postale : 87 rue de Silly**

#### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

##### **Lot numéro quarante-six (46)**

UNE BOUTIQUE, située au rez-de-chaussée côté rue de Silly, avec arrière-boutique, chambre et débarras.

UNE CAVE, située au sous-sol, communiquant avec la boutique par un escalier intérieur.

Et les trois cent trente-neuf /dix mille troisièmes (339 /10003 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94)**

Un DEBARRAS situé dans la cour, à gauche.

Et les deux /dix mille troisièmes (2 /10003 èmes) des parties communes générales.

**Il est ici précisé que le local ne contient aucune gaine extérieure**

R.B

B. Z

SB

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARVAIS, notaire à PARIS le 13 juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de VANVES 1 le 22 juillet 2016, volume 2016P, numéro 4951.

## **2. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence LEVI notaire à PARIS le 26 mars 2018 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1.

## **3. Durée et Renouvellement du Bail**

### **Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à compter du **HUIT (8) FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF (2019)** pour se terminer le **SEPT (7) JANVIER DEUX MILLE VINGT HUIT (2028)**.

Il est rappelé que le Preneur, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses renouvellements à charge pour lui d'en aviser le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire, ce droit de résiliation triennale étant en tant que de besoin, conventionnellement reconnu au Preneur.

Les renouvellements successifs, si les conditions statutaires sont remplies, interviendront à nouveau mais pour une nouvelle période de NEUF années, sauf convention contraire des parties.

Il est rappelé, par ailleurs, que le Bailleur:

a. tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, 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, le tout sans préjudice de l'indemnisation du Preneur prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce.

b. peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du Preneur. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le Preneur a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

### **Entrée en Jouissance**

L'entrée en jouissance sera matérialisée par la remise des clés contre récépissé daté et signé entre les parties. D'un commun accord, celle-ci est fixée ce jour.

### **Droit au renouvellement**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

ABP

B. Z

SB

suivants du Code de Commerce :

en cas de déspecialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extrajudiciaire par le Preneur au Bailleur. L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le Bailleur a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

en cas de déspecialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le Preneur peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du Bailleur est nécessaire et doit être demandée par acte extrajudiciaire, et le Bailleur a trois mois à compter de la réception de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer cette activité, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité et notamment toute licence de boisson ou autorisation d'urbanisme ou préfectorale, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

En conséquence les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Il est également convenu que, au cas où l'administration, ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux liée à l'activité spécifique du Preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

## **5. CONDITIONS D'EXPLOITATION**

Sous réserves des dispositions ci-après reprises, le preneur s'engage à respecter les engagements figurant ci-dessous, ceux-ci étant déterminants de la volonté du bailleur au titre du présent bail.

**1°) Garnissement des locaux** Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

**2°) Maintien en état d'exploitation.** Le preneur devra d'autre part maintenir les locaux loués en état permanent d'activité.

M.B

SRZ

SRB

Pour la période du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019) :  
**HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)**, hors charges et taxes,

Le présent bail est consenti et accepté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, moyennant un loyer annuel de **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €)**, hors charges et taxes, réévalué à cette date anniversaire, selon les modalités précisées ci-après au paragraphe « Indexation automatique annuelle et de plein droit du loyer ».

Ce loyer sera payable trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux, ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

Le montant de ce loyer constituera un minimum correspondant à la valeur locative de marché.

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative telle qu'elle est déterminée dans les conditions du présent article et de l'article 7.2. ci-après.

### **7.2 Fixation du prix du bail renouvelé**

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel (qu'il s'agisse du premier renouvellement ou des renouvellements successifs ultérieurs) dans les termes et conditions découlant de la législation en vigueur, le loyer de base sera fixé :

A minima au même loyer que le loyer mentionné ci-dessus à l'article 7.1. soit **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000 €) HORS CHARGES**, annuellement indexé selon les conditions prévues à l'article 7.4

ou à la valeur locative de marché dans l'hypothèse où celle-ci s'avérerait supérieure au loyer alors en vigueur à la fin du précédent bail.

Dans cette seconde hypothèse, et à défaut d'accord des parties sur le loyer de base en renouvellement, il est indiqué que ce loyer correspondra à la valeur locative de marché des locaux.

Toutes les autres clauses et conditions du bail ancien, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Cet article est déterminant de la volonté des parties et s'imposera à tout arbitre devant donner son avis sur le montant du loyer.

La valeur locative sera déterminée par référence aux seuls prix de marché pratiqués, au cours des trois dernières années et de l'année en cours à la date du renouvellement pour d'autres locaux équivalents, et corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

A défaut d'accord entre les Parties, cette valeur locative sera déterminée par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens loués, statuant en référé et saisi par la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires du tiers arbitre seront partagés entre le Bailleur et le Preneur. La valeur locative arrêtée par le tiers arbitre sera notifiée aux Parties et s'imposera aux Parties.

### **7.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée – CRL**

Les loyers et ses accessoires ne sont pas assujettis à la TVA.

A.B

B. Z

SB

remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les parties, sur la liste des experts en estimations de fonds de commerce et de valeur locative de loyers commerciaux près la Cour d'appel du lieu de situation de l'immeuble.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Cet expert ainsi désigné devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi.

Le rapport d'expertise mentionnant le nouvel indice choisi sera annexé au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et l'exécuter comme telle.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, laquelle est de droit.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

#### **7.5- Révision du loyer**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce en prenant :

comme référence l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui connu au moment de l'entrée en jouissance dans les lieux.

Comme date d'application, la date anniversaire triennale de l'entrée en jouissance.

#### **7.5 - Modalités de paiement**

Les loyers, **payables TRIMESTRIELLEMENT d'avance par PRELEVEMENT** au domicile du Bailleur le premier jour ouvrable de chaque trimestre en quatre termes égaux, sauf pour l'année 2019, dont les conditions de paiement sont indiquées ci-dessus.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le Preneur confère d'ores et déjà au Bailleur l'autorisation de prélever automatiquement sur son compte, que le Preneur s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, le premier jour de chaque trimestre, le montant des loyers, charges, frais, intérêts, accessoires etc..., d'une façon générale tout ce qui se rapporte ou découle du présent bail.

Pour l'exécution de la présente clause, le Preneur s'engage lors de la signature du présent bail, à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires de demande de prélèvement – autorisations de prélèvement, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), caisses d'épargne (RICE), etc...

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Preneur

R. B.

S. 2

SB

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

### RESTITUTION DES LIEUX

1°) Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Il devra rendre les lieux loués - en ce compris les travaux du preneur devenus la propriété du bailleur par voie d'accession -, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé entre les parties, au jour prévu pour la restitution des clés, ledit état comportant en annexe le descriptif des réparations incombant au preneur dans les termes du bail.

Le preneur sera invité à assister à l'état des lieux par lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard 48 heures ouvrables avant la date du rendez-vous.

3°) Le preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune des deux notifications prévues au paragraphe précédent, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdites notifications sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert.

En telle hypothèse, les évaluations de l'architecte du bailleur seront retenues à hauteur de 50% à titre de provision, dûment exigibles à ce titre, sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du preneur.

### DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

S03

B. Z.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARVAIS, notaire à PARIS le 13 juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de VANVES 1 le 22 juillet 2016, volume 2016P, numéro 4951.

## **2. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence LEVI notaire à PARIS le 26 mars 2018 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1.

## **3. Durée et Renouvellement du Bail**

### **Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à compter du **HUIT (8) FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF (2019)** pour se terminer le **SEPT (7) JANVIER DEUX MILLE VINGT HUIT (2028)**.

Il est rappelé que le Preneur, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses renouvellements à charge pour lui d'en aviser le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire, ce droit de résiliation triennale étant en tant que de besoin, conventionnellement reconnu au Preneur.

Les renouvellements successifs, si les conditions statutaires sont remplies, interviendront à nouveau mais pour une nouvelle période de NEUF années, sauf convention contraire des parties.

Il est rappelé, par ailleurs, que le Bailleur:

a. tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, 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, le tout sans préjudice de l'indemnisation du Preneur prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce.

b. peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du Preneur. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le Preneur a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

### **Entrée en Jouissance**

L'entrée en jouissance sera matérialisée par la remise des clés contre récépissé daté et signé entre les parties. D'un commun accord, celle-ci est fixée ce jour.

### **Droit au renouvellement**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

RBP

B. Z

SR

A l'issue de la première période du bail, les renouvellements successifs, si les conditions statutaires sont remplies, interviendront pour une période de NEUF ANNEES.

Le Bailleur devra adresser au Preneur, plus de six mois avant l'expiration du bail un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

A défaut de congé de la part du Bailleur ou de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera pour une durée indéterminée à laquelle n'importe laquelle des parties pourra mettre fin selon les dispositions en vigueur du Code de Commerce.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du Bailleur délivré plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au Preneur d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation. Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

lorsque le Bailleur peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur.

lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démoli, que ce soit totalement ou partiellement.

lorsque le Bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au Preneur un local de remplacement.

#### **4. DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail commercial devront exclusivement être consacrés par le « Preneur » à l'exercice de **l'ACTIVITE DE TRAITEUR, VENTE DE PRODUITS ET PLATS A CONSOMMER SUR PLACE, A EMPORTER OU EN LIVRAISON**, à l'exclusion de toute préparation culinaire dans les lieux nécessitant une gaine d'extraction de l'air pollué, à l'exclusion de toute autre activité étant également entendu que le Bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

**Le preneur ne pourra en aucun cas installer une hotte professionnelle nécessitant l'installation d'une gaine extérieure d'extraction de l'air pollué, actuellement non autorisée par la copropriété.**

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toute mise aux normes nécessaires pour l'exercice de son activité comme de toute démarche administrative et notamment l'obtention de toute licence de boissons nécessaire à l'exercice de l'activité qu'il souhaite exercer dans les locaux.

En toute hypothèse, il est ici précisé qu'en cas de pluralité d'activités, le Preneur devra exercer de manière indivisible la totalité des activités prévues au bail.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après telle qu'elle est prévue aux articles L 145-47 et

S03

R.B

RB

suyvants du Code de Commerce :

en cas de désécialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extrajudiciaire par le Preneur au Bailleur. L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le Bailleur a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

en cas de désécialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le Preneur peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du Bailleur est nécessaire et doit être demandée par acte extrajudiciaire, et le Bailleur a trois mois à compter de la réception de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer cette activité, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité et notamment toute licence de boisson ou autorisation d'urbanisme ou préfectorale, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

En conséquence les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Il est également convenu que, au cas où l'administration, ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux liée à l'activité spécifique du Preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

## **5. CONDITIONS D'EXPLOITATION**

Sous réserves des dispositions ci-après reprises, le preneur s'engage à respecter les engagements figurant ci-dessous, ceux-ci étant déterminants de la volonté du bailleur au titre du présent bail.

**1°) Garnissement des locaux** Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

**2°) Maintien en état d'exploitation.** Le preneur devra d'autre part maintenir les locaux loués en état permanent d'activité.

R.B





### **3°) Activités odorantes et lutte contre le bruit**

Les locaux sont situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Son règlement de copropriété qui a été communiqué au preneur prévoit que toute occupation des lieux ne doit pas être génératrice de trouble de voisinage. En conséquence, le PRENEUR fera le nécessaire pour limiter toute gêne qu'elle soit sonore ou olfactive, d'entretenir le matériel existant à cet effet et de prendre, le cas échéant et à ses frais, toute autre mesure propre à limiter une éventuelle gêne pour le voisinage, le Bailleur ne pouvant être inquiété en cas de manquement du Preneur à cette obligation expresse.

**4°) Autorisations administratives.** Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de l'obtention ou du renouvellement de toutes autorisations administratives requises et du paiement de toutes sommes, travaux, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercés dans les lieux et à leur utilisation, notamment au titre de la réglementation sur la sécurité et/ou les bureaux, de celle relative aux personnes à mobilité réduite ou handicapées ou encore au titre du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur ou de la législation relative aux débits de boisson, et dont il devra justifier à première demande du bailleur. Si une démarche administrative nécessitait la signature du bailleur, les parties conviennent que nonobstant signature ou délégation de signature par le bailleur à son profit, le Preneur fera son affaire personnelle du bon suivi du dossier sans possibilité de recours ou indemnités notamment en cas de refus.

### **6. PAS DE PORTE**

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le bailleur de la dépréciation de l'immeuble par l'octroi au preneur de la propriété commerciale, ce dernier verse une somme de **TRENTE ET UN MILLE EUROS (31.000 €)** à titre de "pas de porte", à l'instant même, par l'intermédiaire de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

### **DONT QUITTANCE**

Ce versement a le caractère d'une indemnité et reste définitivement acquis au bailleur même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit.

### **7. LOYER**

Cet article constitue dans son intégralité une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### **7.1 Loyers de base**

Le Présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €)**.

Le montant du loyer sera allégé jusqu'au 31 décembre 2019, de la manière suivante :

Pour la période du 8 février (date de début du bail) jusqu'au 31 mars 2019 : le loyer est de **TROIS MILLE CINQ CENT VINGT CINQ EUROS (3.525,00 €)**, hors charges et taxes.

Pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 (1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019) : **SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6.750,00 €)**, hors charges et taxes,

Pour la période du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 (1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019) : **SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500,00 €)**, hors charges et taxes,

SOP

RB

BA

Pour la période du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019) :  
**HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)**, hors charges et taxes,

Le présent bail est consenti et accepté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, moyennant un loyer annuel de **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €)**, hors charges et taxes, réévalué à cette date anniversaire, selon les modalités précisées ci-après au paragraphe « Indexation automatique annuelle et de plein droit du loyer ».

Ce loyer sera payable trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux, ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

Le montant de ce loyer constituera un minimum correspondant à la valeur locative de marché.

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative telle qu'elle est déterminée dans les conditions du présent article et de l'article 7.2. ci-après.

### **7.2 Fixation du prix du bail renouvelé**

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel (qu'il s'agisse du premier renouvellement ou des renouvellements successifs ultérieurs) dans les termes et conditions découlant de la législation en vigueur, le loyer de base sera fixé :

A minima au même loyer que le loyer mentionné ci-dessus à l'article 7.1. soit **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000 €)** HORS CHARGES, annuellement indexé selon les conditions prévues à l'article 7.4

ou à la valeur locative de marché dans l'hypothèse où celle-ci s'avérerait supérieure au loyer alors en vigueur à la fin du précédent bail.

Dans cette seconde hypothèse, et à défaut d'accord des parties sur le loyer de base en renouvellement, il est indiqué que ce loyer correspondra à la valeur locative de marché des locaux.

Toutes les autres clauses et conditions du bail ancien, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Cet article est déterminant de la volonté des parties et s'imposera à tout arbitre devant donner son avis sur le montant du loyer.

La valeur locative sera déterminée par référence aux seuls prix de marché pratiqués, au cours des trois dernières années et de l'année en cours à la date du renouvellement pour d'autres locaux équivalents, et corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

A défaut d'accord entre les Parties, cette valeur locative sera déterminée par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens loués, statuant en référé et saisi par la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires du tiers arbitre seront partagés entre le Bailleur et le Preneur. La valeur locative arrêtée par le tiers arbitre sera notifiée aux Parties et s'imposera aux Parties.

### **7.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée – CRL**

Les loyers et ses accessoires ne sont pas assujettis à la TVA.

A.B

S. Z

S.B

**LE PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, à chaque terme de loyer, la contribution annuelle sur les revenus locatifs (**CRL**) ou tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution auxquels les locaux se trouveraient assujettis.

#### **7.4 Indexation automatique annuelle et de plein droit du loyer**

Le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire du contrat, de plein droit et sans mise en demeure préalable, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base choisi étant celui du **3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2018, soit 113,45.**

L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le loyer annuel sera automatiquement et de plein droit égal indexé chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, calculé, pour chaque année selon la formule suivante :

$$L(N) = \frac{L(N-1) \times \text{INSEE 1}}{\text{INSEE 0}}$$

L(N) = loyer annuel de la nouvelle période

L(N-1) = loyer annuel de la période expirée

INSEE 1 = indice INSEE du **3<sup>ème</sup> trimestre** de l'année N

INSEE 0 = indice INSEE du **3<sup>ème</sup> trimestre** de l'année N-1

Ainsi, la période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

Les clauses ci-dessus constituent une indexation conventionnelle et sont distinctes de la révision triennale légale instituée par les articles L 145.37 et L 145.38 du Code de Commerce.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si la publication de l'Indice des Loyers Commerciaux auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles parmi les indices les plus voisins ou les plus proches existant.

Cet indice sera relatif à un ou plusieurs produits et/ou matières premières de l'activité du PRENEUR.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur ce nouvel indice dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposée à l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception, un indice de

SB

BA

remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les parties, sur la liste des experts en estimations de fonds de commerce et de valeur locative de loyers commerciaux près la Cour d'appel du lieu de situation de l'immeuble.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Cet expert ainsi désigné devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi.

Le rapport d'expertise mentionnant le nouvel indice choisi sera annexé au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et l'exécuter comme telle.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, laquelle est de droit.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

#### **7.5- Révision du loyer**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce en prenant :

comme référence l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui connu au moment de l'entrée en jouissance dans les lieux.

Comme date d'application, la date anniversaire triennale de l'entrée en jouissance.

#### **7.5 - Modalités de paiement**

Les loyers, **payables TRIMESTRIELLEMENT d'avance par PRELEVEMENT** au domicile du Bailleur le premier jour ouvrable de chaque trimestre en quatre termes égaux, sauf pour l'année 2019, dont les conditions de paiement sont indiquées ci-dessus.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le Preneur confère d'ores et déjà au Bailleur l'autorisation de prélever automatiquement sur son compte, que le Preneur s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, le premier jour de chaque trimestre, le montant des loyers, charges, frais, intérêts, accessoires etc..., d'une façon générale tout ce qui se rapporte ou découle du présent bail.

Pour l'exécution de la présente clause, le Preneur s'engage lors de la signature du présent bail, à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires de demande de prélèvement – autorisations de prélèvement, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), caisses d'épargne (RICE), etc...

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Preneur

R. B.

S. 2

SB

s'engage à communiquer sans délai toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir dans les huit (8) jours qui suivront cette modification tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause.

A titre dérogatoire, il est convenu entre les Parties que le paiement pourra s'effectuer à titre exceptionnel par chèque dûment provisionné et émanant uniquement du Preneur.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur, par application de l'article 1342-10 (ex article 1256) du Code Civil, sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

frais de recouvrement et de procédure,  
dommages et intérêts,  
intérêts,  
clause pénale,  
dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,  
créance de- loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste,  
l'imputation sera faite par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux),  
provisions sur charges.

## **8. ACCESSOIRES DU LOYER**

### **8.1 - Règlement des charges (provision et réajustement)**

En sus du loyer ci-avant fixé, le Preneur remboursera au Bailleur au moyen du versement d'une provision, payable en même temps que chaque terme de loyers (c'est-à-dire chaque trimestre), sa quote-part correspondant aux Locaux Loués, de l'ensemble de l'entretien, des réparations et des travaux qui seront mis à sa charge aux termes du présent bail, à savoir notamment, sans que cela soit exhaustif:

Dans ces conditions, le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

Ces charges et prestations comprendront notamment, sans que l'énumération qui suit soit limitative, ni qu'elle constitue pour le Bailleur une obligation d'assurer toutes les prestations ci-après visées :

- Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes ou à usage commun,
- Les frais d'abonnement et d'entretien du système d'alarme en place, s'il en existe un, à moins qu'il ne renonce à ce contrat postérieurement et ce à ses seuls risques ;
- Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble,
- Les frais d'élimination des déchets communs,
- Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation s'ils existent, les frais de maintenance et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- Les frais de remplacement des équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les

SIB

RS

B. F.

ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, climatiseurs, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, etc.,

- Les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité au titre de la réglementation applicable à l'immeuble, en ce compris les travaux y afférents,

- Les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire ou faisant suite à une injonction de l'Administration pour autant qu'ils se rapportent aux dispositions de l'article 605 du Code Civil comme procédant de l'entretien courant de l'immeuble (nettoyage sans traitement profond de la pierre pour exemple),

- Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil dans la mesure où elles sont mises à la charge du locataire,

- Les frais d'acquisition, de renouvellement et d'entretien de la décoration végétale et/ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe,

- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de stationnement communes ou privatives, des aires de livraison pouvant exister.

- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Immeuble ;

- les frais engagés pour mettre l'Immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ;

- Et plus généralement tous les travaux (entretien, réfections, gros travaux et grosses réparations que les bailleurs peuvent refacturer au locataire), ainsi que les frais de gros entretien, de réfection, de rénovation, de remplacement de pièces ou d'équipement, de modernisation, de mise en conformité, et ceci quand bien même les dépenses prévues au présent alinéa seraient décidées par le Bailleur en raison de l'usure, de la vétusté ou de l'obsolescence des équipements ou parties de l'immeuble ou seraient imposées par la réglementation actuelle ou future.

Le Preneur remboursera également au Bailleur le montant des honoraires de gestion outre les honoraires du syndic de copropriété, lorsque l'Immeuble est assujéti au régime de la copropriété (étant précisé que ces honoraires ne comprennent pas les honoraires liés à la gestion des Loyers conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 4° du Code de commerce). Ces honoraires sont intégrés dans le budget annuel de charges, communiqué chaque année au Preneur.

Cette provision sur charges, calculée au prorata de la surface louée, d'un **montant de six cent (600 €) euros par trimestre** sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Elle sera appelée en même temps que le loyer. Le bailleur fera son maximum pour informer le Preneur de tous travaux pouvant être votés au sein de la copropriété au fur et à mesure qu'il pourra l'anticiper. Il remet à cet effet au Preneur au jour de la signature des présentes un état récapitulatif des charges de copropriété acquittées au titre de l'exercice 2017 ainsi que le budget prévisionnel des exercices 2018 et 2019. Cela étant, de par les contingences particulières inhérentes au fonctionnement de toute copropriété, le Preneur dispense expressément le Bailleur des obligations prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Le Bailleur devra chaque année, un mois avant l'échéance de la régularisation et en fonction de la réédition éventuelle des comptes effectuée par le Syndic, adresser au Preneur un décompte par nature des charges, accompagné de toutes pièces justificatives.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte mensuel suivant. Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à la clause résolutoire seront applicables de plein droit au Preneur.

R.B

R.B

S B



Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de dix pour cent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au présent bail.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du PRENEUR, il est convenu ce qui suit :

- pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de garantie de la bonne exécution du bail, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

- après apurement des loyers, charges et/ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le PRENEUR au titre du bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

## **10. CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

De convention expresse entre les parties, et dans l'éventualité où le Bailleur détiendrait d'autres biens dans l'immeuble ci-dessus référencé, il est convenu entre les Parties que l'ensemble des charges et conditions ci-dessous stipulées s'entendent au prorata de la surface louée, le Preneur ne pouvant être tenu que des obligations résultant de la stricte surface louée.

### **10.1. Etat des lieux**

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ni remise en état.

D'un commun accord entre les parties, il est expressément convenu qu'un état des lieux sera dressé contradictoirement entre elles au plus dans les quinze jours de l'entrée en jouissance.

### **10.2. Entretien et réparations**

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, tous les travaux d'entretien et toutes les réparations nécessaires sans aucune distinction, grosses ou menues, de remplacement, y compris ceux relevant de la vétusté, de l'usure, du nettoyage, de la mise aux normes, de la sécurité et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant sans recours contre le bailleur à l'exception des mentions de l'article R145-35 du Code de commerce.

De la sorte seront à la charge du Preneur tous les frais de gros entretien, de réfection, de rénovation, de remplacement de pièces ou d'équipement, de modernisation, de mise en conformité, et ceci quand bien même les dépenses prévues au présent alinéa seraient décidées par le Bailleur en raison de l'usure, de la vétusté ou de l'obsolescence des équipements ou parties de l'immeuble ou seraient

R.P

S. 2

SB

imposées par la réglementation actuelle ou future qui ne se rapportent pas aux seules grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil sauf si leur remplacement est lié à la carence ou une faute du Preneur.

Le **BAILLEUR** fera son maximum pour informer le **PRENEUR** de tous travaux dans le respect des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce et notamment de tous travaux pouvant être votés au sein de la copropriété au fur et à mesure qu'il pourra l'anticiper. Le **BAILLEUR** remet à cet effet au Preneur au jour de la signature des présentes, les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée de copropriété montrant l'ensemble des travaux votés en assemblée, un état récapitulatif des charges de copropriété acquittées au titre de l'exercice 2017 ainsi que le budget prévisionnel des exercices 2018 et 2019. Cela étant, de par les contingences particulières inhérentes au fonctionnement de toute copropriété et le Bailleur n'étant pas seul décisionnaire, le **PRENEUR** dispense expressément le **BAILLEUR** de l'ensemble des obligations prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce et renonce à tout recours contre ce dernier en cas de déclaration incomplète du fait de toute survenance de travaux qui seraient décidé par la copropriété dans le délai de 3 ans prévu par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

En conséquence, le **PRENEUR** aura notamment entièrement à sa charge, sans aucun recours ni répétition contre le "bailleur" :

l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est précisé que toutes les réparations et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

De plus, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnés à l'article 606 du Code Civil.

Pour ce qui ne dépend pas de la copropriété, il entretiendra notamment en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, extracteurs, gaine d'extraction, bacs à graisse, siphons, engins de levage mécanique ou électrique, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

Il entretiendra les revêtements de sols et muraux en parfait état de propreté et d'entretien et notamment remédiera à l'apparition de taches, brulures, déchirures, trous ou décollements.

s'agissant d'un commerce de bouche, le Preneur prendra particulièrement soin du parfait état de toutes ses installations de telle sorte que les voisins ne subissent aucun trouble sonore ou olfactif, le Bailleur ne pouvant être inquiété en cas de manquement du Preneur à cette obligation expresse.

Le **PRENEUR** entretiendra tous équipements existants ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble tels que éclairage, levage, climatisation, chauffage et ventilation privatives, installations électriques et téléphoniques

SJB

R.S

BFA

conformément aux normes en vigueur, et les rendra en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure, obsolescence et vétusté.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur, même en cas d'usure, de vétusté ou d'obsolescence. Celui-ci sera tenu de maintenir l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

Il supportera également toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, en ce compris et dans ce cas précis celles relevant alors de l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra d'autre part, soit à l'entrée dans les lieux, soit en cours de bail, effectuer tous les travaux qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété, aux fins de permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination contractuelle et principalement en fonction de l'activité principale du preneur, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, législation du travail, urbanisme, etc...).

Le preneur devra informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

### **10.3. Transformation**

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dans les conditions de l'article 12.

Le Preneur aura également à sa charge, tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer, et ce, même si les travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

### **10.4. Changement de distribution**

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur comme il est dit ci-dessous, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bailleur est autorisé à retirer la cloison non porteuse se situant dans la grande salle.

n.b.

SB

SB

### **10.5. Améliorations**

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité et seront ainsi pris en considération, par dérogation à l'article R.145- 8 du Code de Commerce, pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement de bail consécutif à la réalisation des travaux.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

### **10.6. Démolition de l'immeuble - Expropriation**

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement si bon semble au Bailleur, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **10.7. Changement d'état**

Tout changement d'état de la personne du Preneur (y compris les cessions de droits sociaux représentant plus de 50% du capital social si le preneur est une personne morale, transmission universelle de patrimoine, fusion ou scission), devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil avant toute cession.

De convention expresse entre les parties, les dispositions de l'article 18 s'appliqueront de plein droit et conserveront leur plein et entier effet vis-à-vis du Preneur initial, si sa personnalité juridique est maintenue, notamment en cas de scission ou d'apport partiel d'actifs.

### **10.8. Copropriété**

Le Preneur devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété dont il déclare avoir parfaite connaissance par la copie qui lui a été remise dès avant ce jour ou de tout règlement intérieur présent ou à venir, notamment quant à l'harmonisation et l'homogénéité des décorations et au ramassage des ordures ménagères.

A ce titre, et compte tenu des stipulations du présent bail tenant aux réparations il s'engage à rembourser au Bailleur, les charges de copropriété normalement récupérables sur le locataire et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

### **10.9. Enseignes**

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être posée sur la ou les façades sous réserve de respecter l'esthétique de l'immeuble et les autorisations éventuelles et préalables de la copropriété s'il en existe une.

## **11. TRAVAUX**

### **1°) Travaux du preneur**

a) Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification de

SB

B.B

B, Z

distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, voûtes ou plancher, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière.

Afin de permettre au bailleur de se prononcer, le preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés (et le cas échéant l'avis d'un bureau de contrôle), permettant au bailleur et/ou à la copropriété, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre. En tant que de besoin, le Bailleur pourra faire contrôler ledit projet par un Architecte dont les honoraires seront alors à la charge du Preneur.

En cas d'autorisation, le preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles (Dommage ouvrage, Dommage aux existants, Tout risque chantier) et à recueillir toutes les assurances des entreprises, cette liste n'étant pas exhaustive. Il les communiquera au Bailleur à première demande.

En fin de chantier, le Preneur s'oblige à adresser au Bailleur, à l'architecte du bailleur, et le cas échéant de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au bailleur, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Pour tous travaux autorisés, le Preneur accepte de supporter à ses frais, le cas échéant, toute vacation de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur et/ou de la copropriété.

c) Le preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

d) A la fin du présent bail, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le preneur, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

Le bailleur pourra d'autre part en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état initial mais uniquement du chef des travaux du preneur présentant un caractère spécifique et/ou dévalorisant, le caractère des travaux étant déterminé, en cas de litige, par un expert mandataire commun des parties, se prononçant définitivement, par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code Civil, Ledit expert étant désigné par le magistrat des référés saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur assumera d'autre part seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner l'exécution des travaux pour la baillesse, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire, liée pour exemple à de nouveaux aménagements rendus nécessaires pour les besoins de son activité. En conséquence, le preneur s'oblige à rembourser au bailleur le montant de tous frais, taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que ce dernier supporterait du fait de l'exécution des travaux.

## **2°) Premiers travaux**

En ce qui concerne les travaux d'aménagement que le preneur jugera nécessaire de faire réaliser lors de son entrée dans les lieux pour permettre l'exploitation de l'activité autorisée par les présentes, il devra, préalablement à leur réalisation, transmettre un dossier technique complet au bailleur, comportant notamment plans et descriptifs détaillés faisant mention à l'état existant et de l'état

R.B

R.B

S.B

projeté, le bailleur ne pouvant toutefois, par dérogation à ce qui précède, s'opposer audits travaux qu'a charge d'invoquer un motif technique déterminant, étant précisé que faute pour le bailleur d'avoir manifesté son opposition à la réalisation desdits travaux au plus tard dans un délai de quinze jours suivant la réception du dossier ci-dessus, Il sera réputé les avoir agréés.

Dans le cas où ces travaux toucheraient des parties Communes à la copropriété, le Bailleur s'engage à soutenir les projets du Preneur auprès de la copropriété notamment, pour que ce dernier obtienne les autorisations nécessaires, à charge pour le Preneur de lui préparer un dossier complet qu'il puisse communiquer au Syndicat des Copropriétaires.

Le preneur, responsable de cet entier projet, s'engage toutefois à faire son affaire personnelle de l'obtention de cette autorisation auprès du Syndicat des Copropriétaires sans possibilité de recours aucune contre le bailleur.

### **3°) Travaux du bailleur**

Le preneur devra supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil mais également à l'article 1723 du même code, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, etc..., que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

Il devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

Il devra déposer à ses frais et sans délais, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres,

## **12. JOUISSANCE DES LIEUX**

Le Preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants; notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de contrôle et de la salubrité.

En outre, le Preneur s'oblige à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises dans les parties communes de l'immeuble ; ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble.

2°) Ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine, autre que de bureaux ou de bureautique, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble.

SB

R.O

BR

3°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.

4°) Ne pouvoir utiliser dans les lieux loués d'appareils à combustion lente, à l'exception des radiateurs électriques.

5°) S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs notamment à l'occasion du ramassage des déchets liés à son activité; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6°) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

7°) Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet, et aux horaires d'usage.

8°) Le preneur devra, pour toutes enseignes, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises, étant précisé que le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à apposer toute enseigne de son choix, sous réserve d'avoir obtenu préalablement l'autorisation de la copropriété.

9°) Le preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, etc.,... sur la façade ou sur la surface commune, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du bailleur voire de la copropriété, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

10°) N'utiliser aucun hauts parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

11°) Prévenir tout trouble du voisinage du fait de ses préposés et/ou sa clientèle et notamment au titre de l'accès à son établissement et des heures d'ouverture. Il devra notamment veiller à ce que la voie publique ne soit pas obstruée ou salie et à obtenir toute autorisation nécessaire des autorités compétentes en cas d'extension de l'exploitation sollicitée sur la voie publique comme en cas d'extension des horaires d'ouverture.

12°) Le PRENEUR respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mise en place par le BAILLEUR et/ou le Syndicat de copropriété, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

### **13. VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par ses soins aux fins de lui permettre de s'assurer de leur état, prendre plus généralement les mesures conservatoires de ses droits, faire effectuer les réparations ou tous travaux qu'il jugerait utiles ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à

A.B

S.B

condition d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

#### **14. RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur et ses assureurs, à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

2°) En cas de modification ou suppression du gardiennage, ce service restant pour le bailleur une simple faculté,

3°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble,

4°) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité, d'incendie, explosion ou toutes autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur et ses assureurs.

5°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, en ce compris le personnel affecté à l'immeuble et le syndic de copropriété, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

6°) En cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée et devra en justifier au Bailleur.

Enfin, le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble de jouissance provenant de tiers,

#### **15. ASSURANCES**

Le Bailleur a souscrit, concernant les Locaux Loués, une assurance "Responsabilité Civile Bailleur d'Immeuble" garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au Bailleur du fait de la propriété des Locaux Loués.

Les montants de garantie des polices ci-dessus seront éventuellement choisis par le Bailleur sans que le Preneur ne puisse y faire opposition.

De même, il est bien entendu que le Bailleur est libre d'assurer tous autres risques relatifs à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués pour mettre le niveau d'assurances aux standards du marché pour ce type de bien immobilier.

#### 16.1- Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion, dommage électrique, dégâts des eaux, bris de glaces, d'attentats, d'acte de vandalismes et autres sans aucune exception ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à sa charge, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

A moins que cela ne soit directement affecté à la réparation des locaux, le Preneur devra déléguer et transporter au Bailleur le bénéfice desdites assurances de manière à ce que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir au titre du Bail. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier une copie du présent Article 16 à ses assureurs avant la prise de possession des Locaux Loués.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré (toutes primes dues ayant été réglées) dans les conditions prévues au présent Article 16.1, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la Clause Résolutoire.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamer à la compagnie qui assure les Locaux Loués.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même après avoir demandé au Preneur sans résultat de souscrire toute assurance complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

#### 16.2 - Responsabilité et recours

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les polices prévues à l'Article 16.1, à tout recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs.

En particulier, le Preneur renonce expressément, et fera renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le Bailleur :

a) du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou

R.B

R - Z

S.B

dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds ou qu'ils aient pour cause le fait d'un éventuel colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;

b) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;

c) pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Locaux Loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité (dans la mesure où ils existent) dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue ; le Preneur ne pouvant exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;

d) pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voies de fait ou autrement ;

e) pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;

f) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## **16. EXPLOITATION – SOUS LOCATION - DOMICILIATION**

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence se substituer toute personne physique ou morale, même à titre gratuit et / ou temporaire, dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

Sans préjudice des autres dispositions du présent bail et en ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le Preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

2°) Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucune sous-location sans l'accord exprès, préalable et par écrit du **BAILLEUR**.

Au surplus, il est ici précisé que l'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

3°) Le preneur pourra accorder une location-gérance sur le fonds de commerce qu'il aura créé sans l'agrément exprès, préalable et écrit du bailleur mais sous réserve de respecter les conditions légales de gérance libre (notamment de durée d'exploitation)

S03

R.B

B. J.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** le projet d'acte conforme à la présente clause, un extrait Kbis et un état des inscriptions du candidat locataire gérant.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle du respect par le gérant libre de toutes les clauses et conditions du bail qui sont de rigueur et demeurera responsable de l'entière et bonne exécution de l'ensemble des clauses du bail. Il restera notamment redevable du paiement du loyer, des charges et de tous leurs accessoires sans aucune substitution.

L'autorisation expresse d'une location-gérance ne fait pas davantage novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pendant la durée de la location-gérance, et imposer à celui-ci une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour la sous-location.

4°) Il ne pourra se substituer ni ne domicilier aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

### **17. CESSION**

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et par écrit du Bailleur.

Le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au Bailleur et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Toutefois, dans l'hypothèse où le preneur céderait la totalité du fonds de commerce exploité dans les lieux, il pourra concomitamment à la cession du fonds, céder à l'acquéreur de ce dernier, le droit au présent bail.

#### **a) Dette locative antérieure à la cession.**

Aucune cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige -; en outre le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession.

#### **b) Garantie du cédant.**

Toute cession autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation.

#### **c) caution**

Aucune cession ne pourra intervenir sans que le cessionnaire n'ait constitué une caution ou une garantie autonome telle que stipulée à l'article 10, celle-ci étant l'une des conditions essentielles du Bailleur.

#### **d) Agrément et concours du bailleur.**

Aucune cession ne pourra d'autre part intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à concourir à la cession projetée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique

RA

B. Z

SB

réglementée,

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail

### **18. DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE**

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements le BAILLEUR transfère la propriété des Locaux, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du BAILLEUR au titre du présent Bail (en ce compris au titre du dépôt de garantie transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au présent bail, le PRENEUR restant tenu par ses termes et conditions.

En outre, le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

### **19. RETARD DE PAIEMENT**

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail (notamment d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou d'indemnités d'occupation ou accessoires), le Bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent (10%) de la somme due, sans que l'application cette clause autorise le Preneur à différer pour autant son obligation de paiement. De plus en cas de paiement partiel par le Preneur, il est ici précisé que la majoration sera en revanche calculée sur la totalité de l'échéance initialement due.

La dite majoration de retard s'appliquera en outre automatiquement et de plein droit sans nécessité de mise en demeure préalable en cas de réitération d'un comportement débiteur au cours d'une même période triennale.

Cette majoration reste indépendante des frais et honoraires de procédure et notamment de commandement et de recettes qui seront à la charge du preneur, ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail (notamment les conditions fixées à l'article 12 des présentes), et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le "propriétaire" de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié automatiquement et de plein droit si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas "le Preneur" refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

S.B.      R.B.      B. Z

En ce cas, la somme remise à titre de garantie financière ainsi qu'il a été dit, restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts et notamment en cas de dégradation des locaux dont le montant serait supérieur au dépôt de garantie.

Par ailleurs, en cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur, aura d'autre part la faculté distincte après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Enfin à la fin des relations contractuelles, qu'elles interviennent à la suite d'une résiliation amiable ou de plein droit du bail, ou encore de son non - renouvellement ou de toute autre cause, l'indemnité d'occupation de base mensuelle due par le Preneur sera forfaitairement fixée à un douzième (1/12ème) du montant du loyer annuel dû en fin de bail, (tout mois commencé étant dû) majoré de cinquante pour cent (50 %), outre la T.V.A. si celle-ci est applicable et les charges diverses prévues par le bail.

Cette stipulation n'emporte en aucun cas tolérance de la part du Bailleur du maintien dans les lieux du Preneur après l'expiration du bail et l'expulsion de ce dernier, devenu sans droit ni titre, pourra être poursuivie sur une simple ordonnance de référé rendue sur la demande principale ou reconventionnelle du Bailleur.

Le Preneur ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du Preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

## **20. REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Dans le cas d'une procédure collective affectant le Preneur et en cas de résiliation ou de cession du bail par le Preneur, l'administrateur ou le liquidateur, une compensation s'opérera de plein droit entre le dépôt de garantie détenu et les sommes objet de la déclaration de créances comme il est dit à l'article 9.

## **21. OBLIGATION DU BAILLEUR**

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

## **22. TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

## **23. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Le coût de toutes significations qui deviendraient nécessaires, sera intégralement supporté par ceux à qui elles seraient faites.

R.B

B-t

SB

## 24. COMPETENCE

Les Parties donnent compétence exclusive et conventionnelle définitive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

## 25. CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

## 26. CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

### Identification des cautions

**1° - Monsieur Zakaria BENABDELKRIM**, gérant, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, époux de Madame Aicha SALMI.

Né à RABAT (Maroc), le 02 octobre 1967.

Marié à RABAT (Maroc), le 20 décembre 1989 sans contrat de mariage préalable à leur union et ayant établi leur première résidence habituelle en France, soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2° - Madame Aicha SALMI**, gérante, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, épouse de Monsieur Zakaria BENABDELKRIM.

Née à RABAT (Maroc), le 31 août 1962.

Mariée à RABAT (Maroc), le 20 décembre 1989 sans contrat de mariage préalable à leur union et ayant établi leur première résidence habituelle en France, soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**3° - Monsieur Samy BENABDELKRIM**, étudiant, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 25 avenue Jean-Baptiste Clément, célibataire.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 18 décembre

1997 De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;

S.B

A.B

B. J

se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;

renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues à titres de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de NEUF ANNEES.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes. Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

#### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

#### **RAPPORTS TECHNIQUES**

##### **ENVIRONNEMENT**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

R.B

R.B

S.B

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

#### **AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le bailleur.

Un état établi par PRECIDIAG – 4 avenue de la Division Leclerc 92310 SEVRES le 15 novembre 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique.

#### **FIBRE OPTIQUE**

Le lot principal est desservi par la fibre optique.

#### **URBANISME**

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,  
améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

SJB

2.13

BZ

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements.

Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Ce diagnostic n'a pas été établi.

#### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

R. P

B. 2

S.B

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

### RESTITUTION DES LIEUX

1°) Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Il devra rendre les lieux loués - en ce compris les travaux du preneur devenus la propriété du bailleur par voie d'accession -, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé entre les parties, au jour prévu pour la restitution des clés, ledit état comportant en annexe le descriptif des réparations incombant au preneur dans les termes du bail.

Le preneur sera invité à assister à l'état des lieux par lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard 48 heures ouvrables avant la date du rendez-vous.

3°) Le preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune des deux notifications prévues au paragraphe précédent, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdites notifications sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert.

En telle hypothèse, les évaluations de l'architecte du bailleur seront retenues à hauteur de 50% à titre de provision, dûment exigibles à ce titre, sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du preneur.

### DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

S03

B 2

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

### **PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le présent bail sera résolu de plein droit dans l'hypothèse où le bail commercial précédent en date du 22 juillet 2016, ne serait pas résilié définitivement au plus tard le 12 février 2019.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur en son siège.

R.B

R-2

SB

- Le preneur en son siège  
 Le preneur aura la possibilité de faire élection de domicile dans les lieux loués à compter de la prise d'effet du présent bail à charge pour lui d'informer le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception d'exercer cette option.

#### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

#### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

#### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

#### **ENREGISTREMENT**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

les Offices notariaux participant à l'acte,  
 les établissements financiers concernés,

Commenter [Chrys]: Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>  
 09.02.2017 numéro 16-10-350 FS-PBI

S03

n.3

B.2

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce légale (Ref : ECH231801, N°418362 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, au sein du journal Les Echos sociétés, dans les conditions suivantes :

- Edition : Les Echos sociétés
- Date de parution : 23/01/2019
- Département : 92

Fait à Paris, le 16 Janvier 2019

**LES ECHOS LEGAL**  
10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 15  
Tél : +33 (0) 1 44 88 42 00  
Capital de 150 000 €  
RCS Paris B 799 256 185  
TVA FR 56 799 256 185  
Code NAF 7022Z

Par acte SSP du 25/12/2018 il a été constitué une SAS dénommée:

**BENABDELKRIM**

**Siège social** : 87 rue de sully 92100 BOULOGNE BILLANCOURT. **Capital** : 1.000€. **Objet** : traiteur plat à consommer sur place à emporter et à livrer. **Président** : M BENABDELKRIM ZAKARIA, 25 avenue jean baptiste clément 92100 BOULOGNE BILLANCOURT. **Durée** : 99 ans. Immatriculation au RCS de **NANTERRE**.

Note: le texte ci-dessus respecte la rédaction mais ni la présentation ni le format de publication, celui-ci variant avec chaque journal.

**Les Echos LÉGAL**

10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 15  
Tél : +33(0)1 44 88 42 00  
Mail : annonces@lesechos.fr  
SIRET : 799 256 185 00023

**Groupe Les Echos**