



PDVGESTION
ASSET & PROPERTY

Une Entité du groupe Point de Vente

Entre :

SAS 14 VICTOR HUGO CLICHY

Et :

SAS BURGA

Bail Commercial de 10 ans
(sous conditions suspensives)

Locaux situés au :
14 boulevard Victor Hugo – 92110 Clichy
Cellule n°4

Date d'effet :
01/04/2022

TH
AZ

Table des matières

1. OBJET : BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES	4
2. CONDITIONS SUSPENSIVES	5
3. DESIGNATION	5
4. DUREE	6
5. LOYER ANNUEL	6
6. FRANCHISE DE LOYER	6
7. DECLARATION FISCALE (TVA)	7
8. IMPUTATION DES PAIEMENTS	7
9. INDEXATION DE LOYER ET FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE	8
10. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES	10
11. DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE	12
12. CESSION	14
13. DROIT DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR	15
14. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE	15
14.1. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION	15
14.2. LOCATION-GÉRANCE	16
15. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX	16
15.1. ENTRETIEN ET RÉPARATION DES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR	16
15.2. TRAVAUX	17
16. RESPONSABILITE - RECOURS	20
17. CONDITIONS LOCATIVES	21
18. VISITE DES LOCAUX – RESTITUTION DES LOCAUX	22
19. CLAUSE PENALE	23
20. SINISTRE	24
21. DEPOT DE GARANTIE	24
22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	25
23. SUR LES ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL	25
24. ENVIRONNEMENT	25
25. AMIANTE	26
26. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	26
27. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE	26
28. PROCEDURE COLLECTIVE	26
29. CONDITIONS PARTICULIERES	27
30. FRAIS	27
31. ATTRIBUTION DE JURIDICTION	27
32. DECHARGE DU REDACTEUR	27
33. ELECTION DE DOMICILE	28
34. ANNEXES	28

**ENTRE LES
SOUSSIGNES:**

La Société dénommée « **14 VICTOR HUGO CLICHY** », société par actions simplifiée, au capital social de 1.800,00 €, dont le siège social est à Paris (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée sous le numéro 890 897 234 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

représentée aux présentes par la société **FONCIERE PARIS CLICHY**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à Paris (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 889 969 937 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, agissant en qualité de président,

Elle-même représentée par Monsieur **Thierry HERRMANN**, agissant en qualité de président.

« CI APRES DESIGNE LE BAILLEUR »

ET

La Société dénommée « **BURGA** », société par actions simplifiée, au capital social de 2.000,00 €, en cours d'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est à Clichy (92110), 14 boulevard Victor Hugo, représentée aux présentes par son président Madame **MINEVSKI Aleksandra**.

Ladite société devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le **31 mars 2022** et devra immédiatement en justifier auprès du Bailleur en produisant les documents suivants :

- Statuts enregistrés
- Kbis original
- RIB de la société

A défaut d'immatriculation au plus tard le **31 mars 2022**, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des associés ci-après mentionnés, ayant agi pour son compte, solidairement et indéfiniment, de toutes les obligations mises à leur charge par le présent bail et bénéficieront de tous les droits et obligations attachés au présent bail et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il ait novation.

➤ **Monsieur MINEVSKI Milan**

Né le 30 avril 1987 à Nis (Serbie)

Demeurant au 26 rue Ernest Renan – 93400 SAINT OUEEN SUR SEINE

Nationalité française

Marié sous le régime de la communauté légale

➤ **Madame BOGDANOVIC Aleksandra, épouse MINEVSKI**

Née le 11 août 1989 à Nis (Serbie)

Demeurant au 26 rue Ernest Renan – 93400 SAINT OUEEN SUR SEINE

Nationalité serbe

Mariée sous le régime de la communauté légale

« CI APRES DESIGNEE LE PRENEUR »

Les parties seront désignées ci-après respectivement par les termes "**BAILLEUR**" et "**PRENEUR**" et collectivement les "**Parties**".

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUI:

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 14-16, Boulevard Victor Hugo à Clichy (92110), ci-après dénommé l'« Immeuble ».

Le Preneur reconnaît qu'à la signature des présentes, les locaux sont en cours d'édification, le Preneur déclare avoir reçu suffisamment d'informations et de documents pour contracter ce jour.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques, les Parties ont convenu de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du bail.

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI :

1. OBJET : BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR, qui l'accepte, les locaux décrits à l'article 3 ci-après conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 du Code de commerce et aux dispositions non abrogées du décret du 30 Septembre 1953 modifié, et dans les conditions définies aux présentes au PRENEUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-dessous, les locaux décrits à l'article 3 ci-après.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a demandé les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil, les Parties s'obligent à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution de celui-ci par l'autre Partie et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les locaux loués sont actuellement en cours de travaux par le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à prendre à bail les locaux sous réserve de pouvoir en jouir à compter du 1er avril 2022, et au plus tard le 30 septembre 2022. Par conséquent le bail commercial est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- **L'achèvement et la mise à disposition des locaux avant le 1^{er} Avril 2022 par le BAILLEUR.**
Il est expressément convenu qu'en cas de retard dans la livraison du local commercial, un avenant sera établi pour une mise à disposition des locaux au plus tard le 30 Septembre 2022.
- **Le BAILLEUR devra procéder à ses frais à l'installation d'un conduit d'extraction de diamètre 350mm dans les locaux loués et le mettre à disposition au PRENEUR, le jour de la remise des clefs.**

3. DESIGNATION – PRISE DE POSSESSION

Un ensemble immobilier situé à :
Cadastré de la manière suivante:

14 boulevard Victor Hugo - 92110 Clichy

AB	24 6	Boulevard Victor Hugo	00ha 22 a 00 ca
----	---------	--------------------------	-----------------

3.1 Désignation des locaux

Lot numéro quatre (4) :

Au rez-de-chaussée, un local commercial brut de béton, d'une surface d'environ 30 m2

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises préalablement à la signature du présent Bail. Il dispense en conséquence le BAILLEUR d'en faire plus ample description.

Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués et notamment des surfaces ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

3.2 Prise de possession des Locaux

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction, réparation ou transformation quelconque.

Les clefs des Locaux seront remises au Preneur après établissement de l'état des lieux visé ci-dessous.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur ou son mandataire et le Preneur au plus tard le jour de la prise d'effet du Bail, préalablement à la remise des clefs au Preneur.

Toutefois, à la demande de l'une et/ou l'autre des Parties ainsi qu'en cas d'absence de l'une ou l'autre des parties ou encore de refus de l'une des parties de signer l'état des lieux, il sera effectué par un huissier de justice, aux frais partagés par moitié ou aux frais exclusifs de la partie défaillante. A défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée du fait du Preneur nonobstant les diligences du Bailleur, le Preneur sera réputé les avoir acceptés en parfait état de réparations locatives.

4. DUREE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par l'article 2, le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **10 (dix) années entières et consécutives**, la date de prise d'effet prévisionnel a été fixé au :

A compter du : **PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT-DEUX (01/04/2022)**

Pour finir le : **TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE TRENTE DEUX (31/03/2032)**

En cas de prise d'effet en cours de terme, le loyer sera calculé le cas échéant prorata temporis.

Par dérogation à l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur renonce à la faculté de résilier le bail pour la première période triennale de sorte que le bail aura une durée ferme de 6 ans.

La durée ferme de 6 ans du bail constitue pour le Bailleur une condition essentielle et déterminante de son consentement.

Si, contrairement à ses engagements relatifs à la durée ferme de 6 ans telle que définie ci-dessus, le PRENEUR décidait de quitter les Locaux Loués avant l'expiration de la sixième année du Bail, l'ensemble des loyers, des charges et des taxes, calculés sur la base du dernier loyer en vigueur et des derniers appels de fonds des charges et taxes, courant de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme du Bail, deviendront immédiatement exigibles et ce, à titre forfaitaire.

Le Preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration des périodes triennales suivantes en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, et L 145-24 du Code de Commerce afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

5. LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de :

DIX NEUF MILLE SIX CENT TRENTE EUROS (19.630,00 €)

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou au mandataire désigné par le BAILLEUR le loyer d'AVANCE, PAR TRIMESTRE, PAR VIREMENT, le premier jour du mois de chaque début de trimestre civil, de chaque année.

6. FRANCHISE DE LOYER

Il est précisé que le BAILLEUR consent exceptionnellement au PRENEUR une franchise de loyer de **trois (3) mois** (hors charges et hors taxe foncière) au titre de sa participation financière aux travaux de ce dernier à compter de la prise d'effet du bail commercial.

- Réfection et mise au norme d'un local commercial neuf, sols, fluides, plafonds, façade, aération etc.

Cette franchise de loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA.

7. DECLARATION FISCALE (TVA)

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et des charges, le montant de la TVA ou de toute nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail était ou venait à être légalement assujéti à une autre taxe, notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement intégral au Bailleur avec toutes les conséquences qui en découlent.

8. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, les paiements effectués par le PRENEUR seront imputés dans l'ordre suivant :

1. Frais de recouvrement et de procédure,
2. Montant de la clause pénale,
3. Dommages et intérêts,
4. Intérêts de retard,
5. Provision pour charges et solde de charges et travaux,
6. Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. Créance de loyer ou indemnité d'occupation.

9. INDEXATION DE LOYER ET FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

9.1 INDEXATION DU LOYER

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera augmentée ou diminué automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à la date d'anniversaire du bail selon les variations de l'**indice des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an, et ce conformément à l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice visé ci-dessus cessait d'être publié pour quelque raison que ce soit, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice de remplacement, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

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

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer dès publication de l'indice n'entraîne aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le BAILLEUR aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les Parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

9.2 FIXATION DU LOYER MINIMUM GARANTI DU BAIL RENOUVELE

9.2.1 PRINCIPE

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer contractuel applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,
- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Le loyer du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce applicable aux baux soumis à la règle du plafonnement.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

9.2.2. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux, c'est à dire des locaux de même nature que les locaux pris à bail, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Devront être également pris en compte le montant des cessions de droit au Bail ainsi que les indemnités d'entrée, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés et l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

9.2.3. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

— La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

— Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans le mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues ci-après.

10. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES

Le Preneur devra supporter en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature, des dépenses et prestations, travaux et réparations de toutes natures, afférents aux locaux et aux parties communes de l'immeuble, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestations et primes d'assurance pour le Bailleur, à l'exception des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

Lesdites charges et prestations sont calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou au prorata des surfaces si l'immeuble n'est pas sous le régime de la copropriété.

Ces charges comprennent :

- Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien des minuteriers et des installations électriques quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes s'il en existe.
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.
- Les charges de chauffage si elles sont collectives, toutes autres prestations collectives, de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.
- Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, chaudières, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives de l'immeuble s'il y a lieu, les honoraires de syndic.
- Les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux, les honoraires de courtage d'assurances, les surprimes éventuelles acquittées pour l'immeuble, du fait de l'activité du Preneur.

Une provision de charges sera perçue concomitamment au loyer à valoir sur sa quote-part de charges dans l'attente du décompte qui sera arrêté et apuré une fois par an.

La régularisation se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic ou du gérant de l'immeuble. Si le solde annuel fait apparaître un reliquat de charges, le PRENEUR devra le rembourser avec l'appel de loyer du terme suivant et si le solde annuel fait apparaître un crédit de charges, le BAILLEUR le remboursera avec l'appel de loyer du terme suivant.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) due par le Preneur et la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont il est redevable, ainsi que tous droits ou taxes y afférents, et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux.

Il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, avec les charges, sa quote-part de l'impôt foncier, augmenté des frais de rôle ou de frais de gestion, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage en Ile-de-France correspondant aux Locaux, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, les taxes et redevances liées à la création du « Grand Paris » et plus généralement les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, taxes, et redevances à la charge des propriétaires, et ce de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce qui fixe notamment les taxes ne pouvant être imputées aux locataires.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux, qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts.

Le remboursement des impôts fonciers et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sera assujéti à la TVA, ainsi que toutes autres charges et taxes qui y seraient légalement assujetties dans le cadre des refacturations.

Le PRENEUR acquittera, en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable..

Cette liste dressée ci-dessus constitue l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce

11. DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE

A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le bailleur et le preneur n'aurait pas contracté, le bailleur prend à sa charge l'installation d'un conduit d'extraction de diamètre de 350 mm. Le Preneur déclare être parfaitement informé que le local dans lequel prendra effet le présent bail est équipé d'un conduit d'extraction de diamètre de 350mm. Le Preneur, professionnel averti, déclare que la présence de ce conduit est suffisant et ne nécessite pas de taille supérieure pour l'exercice de son activité. Les lieux présentement loués seront utilisés commercialement conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de de :

« RESTAURATION RAPIDE AVEC CUISSON SUR PLACE, VENTE À EMPORTER ET LIVRAISON »

Et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant 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, industrielle ou artisanale, identiques à celles exercées par le PRENEUR.

Les locaux seront exploités sous l'enseigne «BURGA » (*sous réserve de modification*). Le PRENEUR devra fournir un dossier d'aménagement intérieur et un dossier de façade. Ils seront annexés au présent bail ou, transmis à la levée de la condition suspensive, comme cela est ci-dessus exposé.

À titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR s'engage à respecter la tranquillité de l'immeuble.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux, notamment agréments et autres.

A cet égard, le Preneur devra avoir, avant la signature du Bail, signalé au Bailleur les contraintes techniques et administratives imposées pour l'exercice de l'activité dans les Locaux. Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable si cette obligation n'a pas été respectée et si le Preneur est ensuite empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit.

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir une quelconque diligence en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu que le PRENEUR restera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR, du Syndicat des Copropriétaires s'il existe et de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux. Les travaux nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la destination du bail resteront à la charge du PRENEUR, par dérogation aux articles 1719 et 1720 du code Civil, et ce, sans recours contre le BAILLEUR et ce, y compris pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements. Le PRENEUR ne pourra jamais exiger aucune exclusivité ni aucune réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble. En outre, le BAILLEUR conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de toutes activités, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du PRENEUR ou à l'utilisation des locaux par le PRENEUR, le PRENEUR ou le BAILLEUR se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le PRENEUR est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et Conditions du Bail.

Le PRENEUR s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée. Il devra justifier de ses diligences au BAILLEUR à peine de résiliation du Bail. Le PRENEUR sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail. Le PRENEUR devra tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Il devra tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'Immeuble pour toutes activités, fussent-elles

concurrentes. Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties de l'Immeuble pourraient faire au Preneur.

12. CESSION

La cession du Bail est interdite.

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire à compter de la cession pour le paiement des loyers, charges et taxes et de l'exécution des conditions de bail ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR comme il sera expliqué ci-après.

Par dérogation à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant toute la durée du Bail restant à courir au jour de la cession.

Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette cession sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession. Il est ici précisé que le cessionnaire sera également garant et solidaire du cédant pour les soldes des loyers, charges et taxes non encore liquidées ou à liquider et s'engage, à ce titre, à régler au BAILLEUR toutes sommes appelées y compris en cas de redressement ou liquidation judiciaire du cédant tant pour les loyers, charges et taxes antérieurs ou postérieurs au redressement ou à la liquidation judiciaire. Le PRENEUR devra obligatoirement se trouver à jour dans le règlement de ses loyers, charges et taxes préalablement à toute cession du fonds de commerce. 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.

Le BAILLEUR devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer au moins égal à celui des présentes ou, le cas échéant, de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires. De convention expresse entre les parties, au cas où le PRENEUR serait désireux de céder son droit au présent bail en totalité à un successeur dans son propre commerce, il s'engage à faire notifier, au moins 1 mois avant la date de cession envisagée, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR comprenant l'état civil complet du cessionnaire, les charges et conditions de la cession projetée.

Le BAILLEUR pourra, dans le mois de cette notification faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente. Le silence gardé par le BAILLEUR jusqu'à l'expiration du délai d'un mois devra être considéré comme un refus du BAILLEUR d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée.

Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le BAILLEUR de son droit de préférence, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix. LE PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du BAILLEUR à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du BAILLEUR est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit BAILLEUR n'aurait pas contracté. En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce. De convention expresse entre les parties, au cas où le PRENEUR serait désireux de céder son fonds de commerce, il s'engage à faire notifier, au moins 1 mois avant la date de cession envisagée, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR comprenant l'état civil complet du cessionnaire, les charges et conditions de la cession projetée. En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial, qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux.

13. Droit de préférence du BAILLEUR

En cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préférence.

Le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préférence du BAILLEUR et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois – porté le cas échéant à deux - de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. De convention expresse entre les PARTIES, la notification du PRENEUR vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du BAILLEUR au PRENEUR, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du BAIL, de ses prorogations ou renouvellements.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le PRENEUR ne pourra faire échec au droit de préférence du BAILLEUR, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans les LOCAUX LOUES.

14. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE

14.1. Sous-location – domiciliation

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux ainsi que toute domiciliation, à l'exception de celle du Preneur, sont expressément interdites.

Toutefois, dans le cas où une sous-location ou une domiciliation serait autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés. Il s'engage à soumettre le texte du bail de sous-location et / ou de toute domiciliation à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au BAILLEUR et devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Décret et des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété. Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

14.2. Location-gérance

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas donner en location-gérance son fonds de commerce exploité dans les locaux, sous peine de résiliation du Bail, si bon semble au BAILLEUR.

15. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

15.1. Entretien et réparation des locaux loués par le PRENEUR

De convention expresse entre les parties, le loyer étant entendu net de tous frais et charges, le PRENEUR devra effectuer à ses frais, risques et périls par dérogation aux articles 1719, 1720, 1755 du Code civil au fur et à mesure qu'il en sera besoin et il conservera à sa charge ou les remboursera au BAILLEUR, les travaux, réparations, remplacements et dépenses de toutes natures quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, y compris ceux dus à la force majeure ou à la vétusté, à la seule exception de ceux mentionnés à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du BAILLEUR.

Dans ce cadre, le PRENEUR devra notamment et sans que cette liste ne soit en aucun cas exhaustive :

- réaliser à ses frais tous les travaux et notamment les travaux de réparation, remise en état, modernisation, réfection ou remplacement, qui sont ou deviendront nécessaires des Locaux et à leurs installations, (telles que, si elles existent, celles de chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôles d'accès, systèmes de sécurité et de sûreté, électricité, éclairage, câblages, vitrages, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux-plafonds, murs, cloisons, sols, toitures, canalisations, zinguerie...),
 - réaliser à ses frais tous travaux, aménagements, installations et constructions de mise en conformité des Locaux, avec la réglementation actuelle et à venir, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, de santé, de sécurité, de voirie, de police, du travail ainsi que le cas échéant, de réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, ou de règles d'accessibilité des PMR,
 - maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation de toute nature les Locaux Loués et leurs équipements ainsi que les aménagements, installations, décorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination.
 - Il veillera au parfait état d'entretien et de réparation de ses réseaux électriques, téléphoniques, informatiques et des éclairages, il prendra toutes précautions contre le gel, il fera procéder, le cas échéant, au ramonage annuel des conduits de fumées à son usage.
 - Il devra procéder à la peinture des Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire, entretenir les revêtements de sols en parfait état d'entretien et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation de manière à les rendre en fin de Bail en parfait état.
- D'une manière générale, il devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

15.2. Travaux

15.2.1. Travaux à la charge du PRENEUR dans les lieux loués

Le Preneur s'interdit de faire dans les locaux aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, changement de distribution ni aucune construction, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaitait réaliser de tels travaux, il devra adresser au Bailleur ou à son mandataire sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus, (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail, ainsi que le cas échéant, la réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, les règles d'accessibilité des PMR, ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

Étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

La procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieurs, aux travaux de pose ou de modification simples des câblages, pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ses travaux et lui fournir dès leur réalisation de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur sera toujours libre de refuser son autorisation et même pour les travaux ne supposant pas une approbation préalable du Bailleur, de s'y opposer pour des motifs sérieux, tenant notamment au respect de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte, aux règles de sécurité, aux règles ou normes de construction, au bon fonctionnement des équipements techniques, de sécurité et de sûreté de l'Immeuble, aux stipulations du Bail et s'il en existe, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations administratives, de copropriété et autres éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée. Le Bailleur ne pourra en aucun cas encourir une responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées qui incombent intégralement au Preneur.

D'une manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes les assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur ou de son architecte, qui pourront en conséquence se rendre à tout moment sur le chantier afin de s'assurer que le Preneur respecte bien les prescriptions du présent article. En outre, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront avant toute intervention être préalablement agréées par le Bailleur qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

L'ensemble des travaux du Preneur se fera sous le contrôle du gestionnaire technique et/ou de l'architecte du Bailleur et si le Bailleur l'estime utile, d'un Bureau de Contrôle mandaté par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur

Si des travaux étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initiale pourra être demandée et devra être

exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

De même, en cas de non-conformité des autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et à celles relatives à la protection de l'environnement en employant des matériaux de qualité et en respectant les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur devra supporter tous les frais et honoraires entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et le cas échéant de la législation sur les ERP de la catégorie dont dépend son activité, et des règles d'accessibilité des PMR.

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés sous format Autocad ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et le cas échéant le rapport final du Bureau de Contrôle.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne à raison de dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur. Celui-ci devra prendre toute les précautions nécessaires pour que ses travaux perturbent le moins possible les voisins et autres occupants de l'Immeuble. A ce titre, les travaux devront notamment être réalisés entre 8 et 19 heures et en dehors des week-ends et jours fériés.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux et ce, même si les travaux et les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages-ouvrage s'il effectue des travaux le nécessitant avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants pour des montants appropriés.
- Le cas échéant une assurance tous risques chantier portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestation de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment Responsabilité Civile et Décennale).

Le Preneur s'engage à fournir à première demande du Bailleur après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou à défaut les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances attestant du paiement des primes dues.

15.2.2. Travaux du Bailleur

Le Preneur s'oblige à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification et de mise en conformité que le Bailleur devrait ou jugerait bon de faire exécuter dans les Locaux ou dans l'Immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

Le Preneur devra de même souffrir par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'exécuter, pour autant que ces modifications n'affectent ni leur standing général ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de cinq jours à laisser libre l'accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus.

Le Bailleur s'oblige à faire tout le nécessaire pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte-tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur supportera toute modification des compteurs ou postes-comptages pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, d'électricité, des fluides chauds et froids, des télécommunications et devra laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

Le Preneur devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration ainsi que toute installation qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumées ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution des travaux du Bailleur consécutifs au sinistre ou décidés par le Bailleur.

16. RESPONSABILITE - RECOURS

Le Bailleur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de dommages causés par incendie, explosions, fuites ou dégâts des eaux aux Locaux et les assurances correspondantes mentionneront cette renonciation à recours.

Corrélativement, le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours en cas d'incendie, explosion, fuites, dégâts des eaux, contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit, notamment du fait de la destruction de ses biens meubles, ainsi que du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels. Les polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations à recours.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, tous les éléments tendant à apprécier tout risque et ce à tout moment et sans délai dès que le Preneur en aura connaissance. L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les Locaux à tout moment, sur simple demande à condition de ne pas perturber l'activité du Preneur.

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 13, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- En cas modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service d'accueil et des standardistes, s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnes assurant des prestations à l'Immeuble,
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de fourniture et distribution de prestations et fluides et, notamment du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe, sauf faute imputable au Bailleur. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur, sauf faute imputable au Bailleur.
- Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture.
- En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans l'Immeuble pendant le cours du Bail ayant ou non une incidence pour le Preneur, quelle qu'en soit la cause,
- En cas de dégâts causés à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le tout sauf faute imputable au Bailleur,
- En cas d'agissements générateurs de dommages émanant des occupants ou voisins de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,
- En cas de réclamations des tiers du fait de troubles de jouissance imputables à son activité,
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- En cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

17. CONDITIONS LOCATIVES

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison tant par le bruit ou les odeurs ou encore par tout comportement inapproprié.

L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur devra exploiter les locaux raisonnablement et faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient fait au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes conséquences qui pourraient en résulter par le Preneur.

Le Preneur s'engage à se conformer aux servitudes et autres prescriptions de toutes natures qui seraient applicables à l'immeuble, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble. Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendraient à être établies, notamment en cas de division de l'immeuble, dès lors que celles-ci ne seraient pas susceptibles de diminuer les conditions de jouissance des locaux privatifs.

Il ne devra faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble.

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre.

En cas de départ du PRENEUR, celui-ci s'engage :

- à déposer ses enseignes et à remettre en état les parties de façade détériorées : points de fixations, traces de toutes natures, détérioration de murs, etc.
- Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après liquidation judiciaire ou décès.
- Se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- En outre, le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.
- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- Donner accès dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, moyennant le respect d'un préavis de quarante-huit (48) heures au moins. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.
- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.
- Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins. Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus et plus généralement, à l'ensemble des conditions du bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

En ce qui concerne l'électricité il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité.

A ce sujet, le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'E.D.F. pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du Bail.

18. VISITE DES LOCAUX – RESTITUTION DES LOCAUX

18.1. Visite des locaux

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les Locaux toute personne représentant le BAILLEUR ou son mandataire, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien, du lundi au vendredi, de 9h30 à 11h et de 15h à 18h30, sous réserve, sauf urgence, d'avoir été prévenu au moins 48 heures à l'avance. Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le BAILLEUR ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR ou de ses représentants ni retirer au PRENEUR l'une quelconque de ses obligations au titre du présent Bail.

Pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, et encore en cas de mise en vente des Locaux (en tout ou partie), le PRENEUR devra les laisser visiter par le ou les représentants du BAILLEUR, chaque jour et à toute autre heure avec l'autorisation du PRENEUR (lequel ne pourra pas refuser sans motif légitime) sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance.

Le PRENEUR devra également laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'Immeuble, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le BAILLEUR jugera convenable.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du BAILLEUR, par huissier ou entre les parties de manière contradictoire et aux frais partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR, un état des lieux d'entrée et de sortie en plusieurs exemplaires.

18.2. Restitution des locaux

Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et à première demande du Bailleur, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

18.2.1. Etat de restitution

A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et des réparations et remplacements lui incombant, les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage, qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

18.2.2. Accession

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux visé à l'article 6, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants : le cloisonnement, les courants faibles, etc., la liste étant non exhaustive.

18.2.3. Pré Etat-Etat des lieux- Devis

A cet effet trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un pré constat de l'état des Locaux, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et leur chiffrage.

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

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

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

Les réparations s'entendent d'une remise à neuf des Locaux, les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur. Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et remises en état dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

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

Au vu de cet état des lieux, les parties apprécieront s'il reste des réparations et remises en état incombant au Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, et qu'une négociation n'était pas déjà intervenue à l'issue du pré état des lieux de sortie, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou chiffrages.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

19. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, à compter de la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé *prorata temporis* au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de cinq cent (500) points de base.

En outre et à défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance, majoré de dix pour cent (10 %) à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

20. SINISTRE

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux dans un délai de deux ans, le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

21. DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la signature des présentes la somme de :

QUATRE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS ET CINQUANTES CENTIMES (4.907,50 €)

Cette somme correspond à **TROIS (3) mois** de loyer hors taxes hors charges qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le PRENEUR pourrait être rendu responsable.

Il est expressément convenu que ce dépôt de garantie ne pourra être encaissé qu'à partir de la prise d'effet du bail commercial.

DONT QUITANCE SOUS RÉSERVE D'ENCAISSEMENT - A DEFAUT LE PRESENT BAIL SERA RÉPUTÉ NUL ET NON AVENU

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter, à première demande du BAILLEUR, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, au titre de l'occupation des lieux et, à l'issue de la reddition des comptes définitifs.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

Si l'administrateur ou le liquidateur devaient mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de loyer H.T. en vigueur au jour de la résiliation.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Le PRENEUR accepte que le dépôt de garantie versé au BAILLEUR soit remis à l'acquéreur des Locaux en cas de cession des Locaux, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au BAILLEUR par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du BAILLEUR en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux, les droits du PRENEUR étant réservés contre l'acquéreur.

22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

22.1. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation et accessoires à son échéance, du dépôt de garantie versé lors de la conclusion des présentes et revenu impayé, du complément de dépôt de garantie, des rappels de loyers consécutifs à la fixation judiciaire du prix du loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, visant à peine de nullité la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Compétence est donnée au Juge des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et pris à l'expulsion du Preneur. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de décès du PRENEUR s'il s'agit d'une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

22.2. Sanctions

En cas de résiliation du Bail pour des raisons imputables au Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de plus amples et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

Tous les frais de relance précontentieuse, les honoraires et frais de procédure, sommation, poursuite, mesure conservatoire ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'état d'inscription et notification qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante (50) % outre tous accessoires du loyer.

En cas d'inobservation réitérée par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil, les frais en résultant s'ajoutant de plein droit au premier terme suivant. En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

23. SUR LES ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

24. ENVIRONNEMENT

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare, en outre, que les locaux n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

25. AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué, ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

- Qu'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes, sera remis lors de la prise de possession des locaux.
- Avoir reçu communication de la fiche récapitulative prévue à l'article R. 1334-26 dudit Code

26. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique en application de la loi du 9 décembre 2004, intégrée au code de la construction de l'habitation aux articles L 134-1 et suivants, du décret du 19 septembre 2006, de l'arrêté du 15 septembre 2006, du décret du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 3 mai 2007, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

27. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR annexe la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le PRENEUR) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

28. PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une procédure collective, (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra en informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes dues par le Preneur au titre des dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie. Après l'arrêté d'un éventuel plan de sauvegarde ou de redressement par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au Bail, y compris dans le cadre d'une liquidation judiciaire du Preneur, par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées en l'article 12.2 et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts conformément aux articles L 622-13 et L 622-14 du code de commerce, que les parties conviennent de fixer à six mois du Loyer de base hors taxes en vigueur au jour de la résiliation. Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la Bail.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

29.1. Garantie bancaire autonome à première demande

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, le jour de la prise d'effet du bail, une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire français de premier rang de solvabilité notoire en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail par le PRENEUR, d'un montant de trois (3) mois de loyer hors taxes, qui devra être maintenue pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements augmentée de six (6) mois, soit une durée totale de neuf (9) ans et six (6) mois.

Le montant garantie sera automatiquement et de plein droit révisée chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette garantie prendra fin et sera restituée au PRENEUR six mois après remise des clés au BAILLEUR par le PRENEUR, dès que toutes les sommes de quelque nature que ce soit, dues par le PRENEUR au titre du bail auront été intégralement payées au BAILLEUR.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la banque de ses engagements et obligations au titre de la garantie autonome mentionnée, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil, seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au BAILLEUR au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR céderait de quelque manière que ce soit l'Immeuble, le bénéfice de la garantie autonome sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire de l'Immeuble.

La remise et le maintien d'une garantie bancaire autonome à première demande dans les termes susvisés pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti le présent Bail.

Afin de garantir au BAILLEUR la remise de cette garantie à première demande, le PRENEUR remet ce jour un chèque d'un montant de **QUATRE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS ET CINQUANTES CENTIMES (4.907,50 €)** que le BAILLEUR s'engage à ne pas encaisser. A défaut de remise de la garantie bancaire dans les 45 jours civils à compter de la date d'effet du bail, le BAILLEUR pourra, de plein droit, encaisser ledit chèque à titre d'indemnité forfaitaire, faire application de la clause résolutoire figurant au présent bail.

30. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige. Les frais de rédaction du bail commercial sont de : **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 € HT)**

Frais d'état des lieux : **TROIS CENTS EUROS (300,00 € HT)**

31. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

32. DECHARGE DU REDACTEUR

Les Parties reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans les négociations ayant abouti aux présentes et n'a eu pour seule mission que de rédiger, à leur gré, les accords arrêtés entre elles et selon les indications et renseignements qu'elles lui ont donnés, déclarant qu'elle le dégage de toute responsabilité et qu'en ce qui concerne les éventuels ajouts manuscrits insérés, ceux-ci ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

33. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR : En son siège social.
- Le PRENEUR : Dans les lieux loués.

34. ANNEXES

Sont annexés aux présentes et visées par les deux PARTIES :

Annexe A : Plan des locaux
Annexe n°1 : Projet de statuts et pièces d'identités des gérants
Annexe n°2 : Liste des travaux effectués par le BAILLEUR
Annexe n°3 : Diagnostic ERP
Annexe n°4 : Diagnostic DPE
Annexe n°5 : Diagnostic Amiante
Annexe n°7 : Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux du Bailleur

Fait en trois exemplaires originaux.

A Paris, le Lundi 31 janvier 2022

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



RECEPISSE DE DECLARATION

☒ D'OUVERTURE ☐ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département : Hauts de Seine Arrondissement : Nanterre Commune : Clichy la Garenne

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE

D'UN RESTAURANT

D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER

(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent document est soumis à la responsabilité de la licence. Tout titulaire ou bénéficiaire de la licence doit être en mesure de justifier la validité de la licence et de la licence de débit de boisson. Le gérant invoqué par le déclarant doit être en mesure de justifier la validité de la licence et de la licence de débit de boisson.

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 3ème catégorie ☐ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☒ licence restaurant

Le débit de boissons ☐ à emporter titulaire ☐ de la petite licence à emporter ☒ licence à emporter

Sis à : 14 boulevard Victor Hugo - 92110 CLICHY-LA GARENNE

Déclarant : BURGA

Propriétaire du fonds de commerce

Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3)

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Nom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :
Tél. :	Tél. :	Tél. :
Email :	Email :	Email :

■ Pour une personne morale (s'il y a lieu) Adresse du siège :

Dénomination sociale de la société :

SAS BURGA

14 BD VICTOR HUGO

92110 CLICHY

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) :

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance : BOGDANOVIC	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage : MINEVSKI	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom : ALEKSANDRA	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : 11/08/1989	Né(e) le :	Né(e) le :
A : SERBIE	A :	A :

Département :	Département :	Département :
Nationalité : SERBE	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : 26 RUE ERNEST RENAN 93400 SAINT OUEN Tél. : 01 41 11 11 11 Email :	Domicile :	Domicile :

(1)(4) Date d'obtention du

☒ permis d'exploitation : 11/11/2020

☐ permis de vente de boissons alcooliques la nuit :

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5) Directeur des opérations France	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société
---	--	--

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☒ L'OUVERTURE	Ouvrir le débit de boissons alcooliques à partir du 01/03/2022
☐ MUTATION	Exploiter à partir du 01/03/2022 le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☐ en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5)
☐ LA TRANSLATION	Transférer à partir du 01/03/2022 le débit de boissons précédemment

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336 - 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;

2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

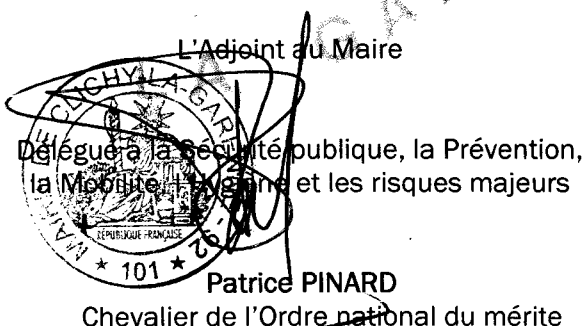
De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : Clichy-La-Garenne

LE 15/02/2022

L'Adjoint au Maire

Timbre de la commune :



Cocher la case utile.

- (1) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4^e catégorie.
- (2) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
- (3) Pour les débits de boissons à consommer sur place : les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 3h.
- (4) Notamment (non limitatif) : Gérant(s) de la SARL, de la EURL, de la SNC, Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS, Directeur général ou directeur général délégué de la SA.
- (5) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration. Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé soumis aux droits d'accès en application de la loi n° 75-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.



PERMIS D'EXPLOITATION

Personnes déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 3ème ou 4ème catégorie ou personnes déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » (1) ayant suivi la formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons à consommer sur place ou d'un restaurant.



Permis N° 2020/0081733 délivré en application de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique.

Le présent permis d'exploitation est délivré à :

NOM de naissance : MINEVSKI

NOM d'usage : N/A

Prénom(s) : Aleksandra

Né(e) le : 1 1 0 8 1 9 8 9 à : MIS 0 9 9 Serbie et Monténégro
Jour Mois Année Commune de naissance Département Pays

Adresse :

26 rue Ernest Renan

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
9 3 4 0 0 Saint-Ouen
Code postal Localité / Commune

Adresse professionnelle :

26 rue Ernest Renan

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
9 3 4 0 0 Saint-Ouen
Code postal Localité / Commune

Il est délivré après le suivi de la formation qui s'est déroulée Du 09 au 11 Novembre 2020 à Bobigny portant sur la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants ainsi que sur les obligations en matière de santé publique et d'ordre public, visée au I de l'article R. 3332-7 du Code de la Santé Publique et organisée par l'organisme de formation ci-dessous, agréé par le Ministère de l'Intérieur pour dispenser cette formation.

Cocher le cas échéant (2) :

☐ Loueur de chambres d'hôtes.

Le présent Permis d'Exploitation, délivré à l'issue d'une formation adaptée de 7 heures sur 1 journée (articles R. 3332-4-1 et R. 3332-7 al. 3 du Code de la Santé Publique), ne vaut que pour la délivrance de boissons alcooliques dans le cadre de la location de chambres d'hôtes effectuée à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Organisme de formation :

Dénomination sociale : LE MOINS CHER EN FORMATION SAS

N° SIRET : 7 9 0 9 2 2 8 9 2 0 0 0 3 5

Adresse :

730 Boulevard de Léry

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
8 3 5 0 0 La Seyne-sur-Mer
Code postal Localité / Commune

Agréé le : 15 décembre 2017 par arrêté référencé : NOR INTD 1735561A

Le présent Permis d'Exploitation, valable dix ans à compter de sa date d'émission, expire le : 10/11/2030

Fait à : La Seyne-sur-Mer, le : 1 1 1 1 2 0 2 0
Jour Mois Année

Signature du représentant légal et cachet de l'organisme de formation :

SAS Le Moins Cher en Formation
730 Boulevard de Léry
83500 La Seyne-sur-Mer - France
Tél : 04 94 06 06 06
RC Toulon 790 928 882 00035 - NAF : 8559A
Agréé par le Ministère de l'Intérieur N° NOR INTD 1735561A

(1) A compter du 1er juin 2011 les restaurants doivent effectuer une déclaration non seulement en cas d'ouverture, mais également en cas de mutation ou de translation (article L. 3332-4-1 du Code de la Santé Publique).

(2) Cas des personnes mentionnées à l'article L. 324-4 du Code du Tourisme, conformément aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 3332-1-1 du Code de la Santé Publique.

Attestation de formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale

(Décret n°2011-731 du 24 juin 2011 relatif à l'obligation de formation en matière d'hygiène alimentaire de certains établissements de restauration commerciale et arrêté du 5 octobre 2011 relatif au cahier des charges de la formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale)

Numéro d'enregistrement au répertoire ROFHYA : 11 0302 41 2013

Je soussigné, **Pascal SEGARRA**

En qualité de Président,

Atteste que :

Mme Aleksandra MINEVSKI

Née le : 11/08/1989 à MIS

A suivi la formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale pour le secteur d'activité :

Restauration traditionnelle | Caféterias et autres libres services | Restauration de type rapide*

(*) voir les modalités annexes

D'une durée de 14 heures qui s'est déroulée Du 11 au 12 Novembre 2020.

Lieu de la formation : **BOBIGNY - HOTEL CAMPANILE**
304 Avenue Paul Vaillant Couturier
93000 Bobigny

Horaires de la formation : **Matin : . - Après-midi : 14H00-19H00**
Matin : 8H30-12H30 - Après-midi : 13H30-18H30

Les objectifs de formation visés sont :

- Identifier les grands principes de la réglementation en relation avec la restauration commerciale.
- Analyser les risques liés à une insuffisance d'hygiène en restauration commerciale.
- Mettre en oeuvre les principes de l'hygiène en restauration commerciale.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à La Seyne-sur-Mer, le 12/11/2020

SAS Le Moins Cher en Formation
730 Boulevard de Léry
83500 La Seyne sur Mer - France
Tél : 04 94 05 05 06
RC Toulon 790 922 892 00035 - NAF : 8559A
Agrément du ministère de l'Intérieur N° NOR INTD 1305730A


Pascal SEGARRA, Président

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Médialex
Identifiant annonce : 21097615 / Zone 20

Rennes,
Le 11/03/2022

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Directeur, Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

/FGECO FIDUCIAIRE GENERALE D EXPERTISE

le texte d'annonce légale ci-dessous :

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 4 février 2022, à PARIS.

Dénomination : BURGA.

Forme : Société par actions simplifiée.

Siège social : 14 boulevard Victor Hugo, 92110 Clichy.

Objet : La restauration rapide, vente sur place et à emporter, spécialité burger.

Durée de la société : 99 année(s).

Capital social fixe : 2000 euros divisé en 100 actions de 20 euros chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.

Cession d'actions et agrément : Cession libre entre associés

Cession soumise à agrément dans les autres cas.

Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote :

Dans les conditions statutaires et légales.

Ont été nommés :

Président : Madame ALEKSANDRA MINEVSKI 26 rue Ernest Renan 93400 St Ouen sur seine.

La société sera immatriculée au RCS de Nanterre.

Pour avis.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.

Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce de constitution de société sous forme de SAS paraîtra :

Date	Support	Département
Le 12 mars 2022	Publicateur Légal / Vie Judiciaire - Ouest-France.fr (support web)	92 - HAUTS DE SEINE Habilitation sur les départements 69, 75, 92, 93, 94, 95