DOSSIER : SCI LA BARONNE / SARL MOZAIK PIZZA
NUMERO DU DOSSIER : 160012
NATURE : Bail commercial
REFERENCES : CA

L'AN DEUX MILLE SEIZE
Le DIX HUIT JANVIER

Maître Pauline MALAPLATE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à ANNECY-LE-VIEUX (Haute-Savoie), 2 Square d'Albigny, soussignée,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :
- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée **LA BARONNE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à DRANCY (Seine-Saint-Denis) 4 avenue Henri Barbusse identifiée sous le numéro SIREN 812 602 290 RCS BOBIGNY.

PRENEUR

La Société dénommée **SARL MOZAIK PIZZA**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 4.000,00 € ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 99 avenue de Verdun en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE ladite société constituée sous sa forme, dénomination et capital pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seings privés en date à ISSY LES MOULINEAUX, du 14 janvier 2016.

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, la société n'était pas immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements ci-après stipulés pris au nom de la société, seront repris par l'associé fondateur, Monsieur Boulbaba ABICHOU, autorisé aux termes d'un procès-verbal des associés en date du 14 janvier 2016, ce qui est expressément accepté par son représentant ci-après nommé.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée LA BARONNE est ici représentée par Monsieur Danilmamod GOULAMABASSE, demeurant à LES LILAS (93260), 4 avenue Henri Barbusse, agissant en qualité de gérant de la société nommé à cette fonction en vertu du titre 5 des statuts.
La Société dénommée SARL MOZAIK PIZZA est ici représentée par Monsieur Boulbaba ABICHOU, demeurant à CHOISY LE ROI (94600), 11 rue Waldek Rousseau, agissant en qualité de gérant de la société et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un procès-verbal des associés en date du 14 janvier 2016.
Monsieur Boulbaba ABICHOU agissant au nom et pour le compte de la société SARL MOZAIK PIZZA.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Sur la commune de **ISSY LES MOULINEAUX (Hauts-de-Seine)** 99 Avenue de Verdun .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
O	14	99 Avenue de Verdun		07	87

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)
Dans le bâtiment A, à gauche sur la façade Avenue de Verdun, une boutique et deux petites pièces à la suite formant arrière-boutique
Et les trente-quatre/dix mille deux cent quatre vingtièmes (34/10280èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'en plus du lot numéro 46, il est également loué six mètres carrés (6 m²) à prendre dans le lot numéro 47 ainsi que cela figure sur le plan ci-annexé en teinte rose.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi l'assiette de la copropriété figure en jaune sur le plan demeuré annexé aux présentes après mention (***annexe numéro 1***), avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.
Le plan des locaux loués est demeuré annexé aux présentes en teinte rose après mention (***annexe numéro 1 bis***).

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à SEVRES, le 23 juillet 1952 publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 30 septembre 1952 volume 5042 numéro 6762.
L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARGELEGUE, notaire à Saint-Cloud le 9 mai 1980, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 27 juin 1980, volume 3965, numéro 10.
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARGELEGUE, notaire à Saint-Cloud le 22 octobre 1987, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 7 janvier 1988, volume 1988P, numéro 123.
- aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître CHARGELEGUE, notaire à Saint-Cloud le 21 juin 1989, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 29 juin 1989, volume 1989P, numéro 6023.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIROD, notaire à Issy-les-Moulineaux le 17 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 4 mars 1991, volume 1991P, numéro 1868.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est : Cabinet CIME, Syndic 26 rue Marceau, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (HAUTS-DE-SEINE).

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le 15 janvier 2016. Il est annexé au présent bail (***annexe numéro 2***).
Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, 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.

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné, pour demeurer ci-annexé (***annexe numéro 3***), un inventaire, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel que le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

ORIGINE DE PROPRIETE

LE BIEN a été acquis par :
- La Société dénommée FINANCIERE DE LA GRANDE ILE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.013.000,00 € ayant son siège social à DRANCY (Seine-Saint-Denis) 4 avenue Henri Barbusse identifiée sous le numéro SIREN 789526324 RCS BOBIGNY,
- La Société dénommée OPTIMIZ 2010, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.302.000,00 € ayant son siège social à SAINTE CLOTILDE 7 résidence Odalisque - 10 rue de la Fraternité identifiée sous le numéro SIREN 522865500 RCS SAINT DENIS.
- Et Monsieur Nicolas NARCISSE et Madame Lamia AHMADALY son épouse, demeurant ensemble à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) 11 avenue de Parthenay.

Nés
Monsieur Nicolas NARCISSE à BOIS BERNARD (Pas-de-Calais) le 4 janvier 1975.
Madame Lamia AHMADALY à SAMBAVA (Madagascar) le 20 juin 1976.
Au nom et pour le compte de la Société dénommée LA BARONNE, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à DRANCY (93700), 4 avenue Henri Barbusse, alors en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny,
Avec le lot numéro 47 de la copropriété susdénommée,
De Madame Carole Françoise Bernadette CARILLER, gérante de sociétés, demeurant à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006) 51 rue Saint-Placide, née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 29 septembre 1960.
Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre BOY, Notaire à Paris 13ème, le 10 juillet 2015, publié au bureau des hypothèques de VANVES 2ème bureau, le 04 août 2015, volume P, numéro 7017.
Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.
Aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussignée, le 30 juillet 2015, la société LA BARONNE a repris les engagement souscrits par les associés.
Copie de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VANVES 2ème bureau, le 05 août 2015, volume P, numéro 7125.

Origine de propriété antérieure
Le lot 46 appartenait à Madame Carole CARILLER pour l'avoir acquis seule de :
La société dénommée SCI DU 99 AVENUE DE VERDUN, société civile immobilière au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX, 99 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 434 900 114 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de NANTERRE ;
Aux termes d'un acte reçu le 3 décembre 2003 par Maître LE BOUFFO, notaire à PARIS, moyennant le prix de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte ;
Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 30 janvier 2004, volume 2004P, numéro 1036.
L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représentée au notaire soussigné.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare qu'aucune recherche n'a été entreprise sur le bien loué afin de révéler la présence ou non d'amiante.

REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, c'est-à-dire dans un secteur délimité ou susceptible d'être contaminé par les termites. LE BAILLEUR déclare ne pas avoir fait établir d'état parasitaire et qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas contaminé par des termites.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet BATI-PLANS, le 19 novembre 2014, et est demeuré annexé (***annexe numéro 4***).
LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 20 février 2015, sous le numéro CU 92040 15 0056, demeuré annexé aux présentes après mention (***annexe numéro 5***).
Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :
« - Les dispositions d'urbanisme applicables :
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2005 modifié par délibérations du Conseil Municipal en date des 11 décembre 2008, 15 avril 2010, 10 février 2011 et 3 juillet 2014, révisé par délitations du Conseil Municipal en date des 15 avril 2010 et 12 avril 2012.
- Les servitudes d'utilité publique :
Le terrain est concerné par le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n°2000-306 du 7 décembre 2000, arrêté du 30 juin 1999, arrêté du 27 novembre 2012, arrêtés et circulaires du 25 avril 2003).
Un câble PTT/TRN est localisé à proximité du terrain.
Le terrain est situé dans un périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières.
- Le droit de préemption :

Le terrain est soumis au droit de Préemption Urbain Renforcé au bénéfice de la Commune SPL SOA et au droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
Taxe d'aménagement :
. Taux de la part communale : 5%
. Taux de la part départementale :2,3%
. Taxe de la part régionale : 1%
Redevance pour création de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage en région IDF.
Redevance d'archéologie préventive
Participations : les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :
. par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légère de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncières urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitation légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L332-120
Participations aux équipements exceptionnels (article L332-8).
Participation pour raccordement à l'égout
Participation au financement de voies nouvelles et des réseaux (article L332-6-1-2 d)
Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L332-9)
Participation du constructeur en ZAC (article L332-11).
- Les avis ou accords nécessaires :
Néant.
- Les observations :
Le terrain est situé le long d'un axe commercial, avenue de Verdun, défini au document graphique du PLU.
Les constructions avenue de Verdun doivent être situées à l'alignement (annexe 4K du règlement du PLU) ».

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.
A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé (***annexe numéro 6***)
A cet état sont joints :
- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.
Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain.
Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.
Plan de prévention des risques technologiques
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.
Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible.
Absence de sinistres avec indemnisation
En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **18 janvier 2016** pour se terminer le **17 janvier 2025.**

Congé par LE PRENEUR
LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.
LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR
LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

LE PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.
LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, LE PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.
A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de pizzeria, restauration, à l'exclusion de KEBAB et bar à chicha sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le PRENEUR fait son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes les mises aux normes du local, y compris l'accessibilité pour les personnes handicapées et toutes autorisations administratives relatives à son activité.
De même, il fait son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes les autorisations concernant l'installation d'une extraction ou de l'utilisation d'une extraction existante, s'il y en a une. Il autorise dès à présent l'utilisation de cette extraction pour l'exploitation du local de droite et s'engage à installer à ses frais également un raccordement avec une sortie d'un diamètre le plus gros possible techniquement réalisable dans le local situé à droite.

Le local de gauche, objet du présent bail, n'ayant pas son propre compteur électrique, le PRENEUR s'engage à effectuer toutes démarches auprès de ERDF pour obtenir son raccordement. Le BAILLEUR prendra à sa charge le coût de la pose du compteur et du raccordement.

Le BAILLEUR s'engage à faire installer dans le local loué un compteur individuel pour l'eau à ses frais exclusifs.

Le preneur s'engage à réaliser à sa charge, dans le local de droite, une évacuation WC jumelle à celle qui est la sienne au fond du local.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

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

Article 1 – Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel que constaté dans l'état des lieux, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état ou adjonction d'équipements supplémentaires autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les ans. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieus loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

DB AB

Article 3 – Garantie
Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 4 – Conditions générales de jouissance
LE PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux loués suivant leur destination.

Règlement général de l'immeuble
Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes
Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Troubles
Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Surveillance du personnel
Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Ramonage – Chauffage
Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Charges de ville, de police et autres
Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – Achalandage
Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

AB

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à l'installation au même emplacement que celle existant actuellement d'une enseigne éclairée avec des leds.

Entreposage et déchargement des marchandises

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

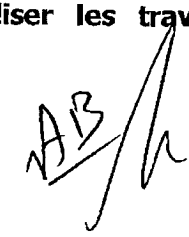
Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

Le PRENEUR prendra à sa charge la fermeture des trois accès existants entre le local de gauche et celui de droite au moyen de plaques de BA13.

Le BAILLEUR l'autorise dès à présent à réaliser les travaux de séparation entre ces deux locaux.



Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excèderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme.

D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à

l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.
2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :
- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.
- 1/3 de la taxe foncière (les locaux loués représentant un tiers de la propriété du Bailleur dans l'immeuble) y compris les ordures ménagères afférentes aux lots appartenant au BAILLEUR. Pour information en 2014 la taxe foncière était de 1074 € pour les lots 46 et 47, soit un tiers 358 €.
Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.
L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR d'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.
3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.
Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.
Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail
LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

DF AB

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour réaliser des statistiques de visites. En savoir plus Accepter Refuser x

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

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

Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son coté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

LE BAILLEUR devra ensuite informer le PRENEUR de tout défaut de paiement des cessionnaires ou sous-locataires, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ceux-ci.

Quant au PRENEUR, et durant trois années, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Article 14 – Tolérances

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

Qui contacter
• Inspection du travail
Textes de référence
• Articles L. 1242-2, L. 1243-10 et L. 1244-2 du Code du travail

Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 16 – Loyer et fin de bail

Si par erreur, pendant les deux mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Article 17 – Remise des clefs

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

AB

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

Article 18 – TRAVAUX

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux des locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, LE BAILLEUR a remis au PRENEUR qui le reconnaît :

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

Il est ici rappelé au BAILLEUR que ces documents doivent être communiqués au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

Article 19 – Non responsabilité du BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Article 20 - Dépenses incombant impérativement au BAILLEUR

Le notaire précise que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

1°/ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°/ Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3°/ Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
4°/ Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5°/ Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.
Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (1.550,00 €) Hors Taxes que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs **au plus tard le 10 de chaque mois et d'avance** à compter de la date de départ du présent bail. Un prorata de loyer est effectué ce jour entre les parties pour le premier mois de janvier 2016.
Tous paiements seront effectués par chèque, virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.
Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

LE BAILLEUR déclare dispenser expressément le PRENEUR du paiement des trois (3) premiers mois de loyer.

PROVISION POUR CHARGES

Le montant de la première provision pour charges est fixé, conformément à ce qui a été dit ci-dessus, à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €)
Ce montant sera réajusté chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente ou lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou encore lorsque LE BAILLEUR est une personne morale, par référence au budget prévisionnel.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir **une fois par an** à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.
L'indice de base étant celui du 3ème trimestre 2015 qui ressort à 108,38 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.
Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :
1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.
2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.
3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour les experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.
En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.
Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.
Toutefois, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (4.650,00 €) Hors Taxes représentant trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie.
De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à trois mois de loyer.
Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.
Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.
LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.
En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.
Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.
La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.
Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.
LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.
LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.
En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

DF AB

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes est à l'instant intervenue LA CAUTION ci-après dénommée :
Monsieur Boulbaba ABICHOU, gérant restaurateur, époux de Madame Afef JAZIRI demeurant à CHOISY LE ROI (94600), 11 rue Waldeck Rousseau.
Né à HASSI JERBI (TUNISIE) le 10 mai 1975.
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple suite à son mariage célébré à la mairie de ZARZIS (Tunisie), le 24 janvier 2005.
Ce régime non modifié.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Etant ici précisé que la dénomination 'LA CAUTION' désignera la ou les cautions qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Laquelle, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, tant par elle-même que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné, a déclaré se rendre et constituer caution solidaire du PRENEUR envers LE BAILLEUR pour le paiement du loyer, de ses charges, de tous intérêts de retard, indemnités et autres accessoires dus en vertu des présentes, **à hauteur maximum de la somme de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18 600,00 €).**

En conséquence, LA CAUTION sera tenue des paiements susvisé, solidairement et indivisiblement avec LE PRENEUR, aux époques et de la manière stipulées aux présentes, sans bénéfice de discussion ni bénéfice de division, de sorte que LE BAILLEUR sera dispensé de discuter préalablement les biens du PRENEUR avant d'exercer ses droits contre LA CAUTION, et qu'en cas de pluralité de cautions, LE BAILLEUR pourra poursuivre chacune d'elles pour le tout, sans avoir à diviser son action.
Il est expressément convenu ce qui suit :
- LE BAILLEUR ne pourra accorder aucune prorogation de délai au PRENEUR sans le consentement exprès et par écrit de LA CAUTION sous peine de perdre tous recours et actions contre celle-ci,
- toute déchéance du terme s'appliquera à LA CAUTION comme au PRENEUR,
- en cas de décès de LA CAUTION avant l'extinction de ses obligations envers LE BAILLEUR, celles-ci seront assumés solidairement par ses héritiers et représentants.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

AB

https://messageriepro.orange.fr/nc/G05R00C26/OFX/fr-FR/pJ

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.
En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé LE PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.
En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci- dessus.
La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :
- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :
LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.
LE PRENEUR dans les lieux loués.

92100 Boulogne Billancourt - France", à laquelle vous pouvez également exercer un droit d'opposition à recevoir des offres commerciales. Ce droit vous sera également offert à la réception de tout message.
Si vous ne souhaitez plus recevoir d'emails de la part de Prodecom, vous pouvez vous désabonner.
Messagerie pro
25/01/2016 19
3 of 3

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur VINGT ET DEUX (22) pages

FAIT à VINCENNES, en l'office notarial sis 2 rue Colmar, les jour, mois et an ci-dessus.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :
- Lettre(s) nulle(s) : uno (a)
- Blanc(s) barré(s) : uno (a)
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : uno (a)
- Chiffre(s) nul(s) : uno (a)
- Mot(s) nul(s) : uno (a)
- Renvoi(s) : uno (a)

Noms	Paraphe	Signature
M Danilmamod GOULAMABASSE Pour la société LA BARONNE		
M Boulbaba ABICHOU, au nom et pour le compte de la société SARL MOZAIK PIZZA		
M Boulbaba ABICHOU caution		
Me Pauline MALAPLATE		

CECAF

CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE AUDIT ET FISCALITE
Société d'Expertise Comptable Inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris

REÇU LE
- 8 FEV. 2016
GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
DE NANTERRE
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX

Paris, le 4/02/2016

Objet : Constitution société
SARL MOZAIK

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci- joint :

- 1 ex. PV de nomination de gérant
- 1 ex. Statuts
- 1 attestation sur l'honneur de non condamnation
- 1 copie de la pièce d'identité
- 1 copie annonce légale
- 1 pouvoir
- 1 déclaration MO
- 1 chèque de l'ordre du T.C de 49.92 €
- 1 copie du bail
- 1 attestation de dépôt de banque

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Société A Responsabilité limitée au Capital de 80 000 €
29, RUE DE LA GRANGE AUX BELLES 75010 PARIS
TEL. : +33(1) 42 47 82 00 - FAX : +33(1) 42 47 82 09 - E-MAIL : cecaf@wanadoo.fr
RCS PARIS 392 574 711 - TVA Intracommunautaire FR 03 392 574 711