



GROUPE SNI

SNI
ILE-DE-FRANCE

BAIL COMMERCIAL UG 267848

ENTRE LES SOUSSIGNES :

I – Le Bailleur : la SNI, Société Anonyme d'Economie Mixte, à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 893 449 600 €, ayant son siège social à PARIS (13ème), rive de France 100/104 avenue de France, identifiée sous le numéro 470 801 168 RCS PARIS,

Représentée par M. Thomas MARIE Directeur de l'Agence Paris, agissant au nom et par délégation du Directeur d'Etablissement Ile de France, Monsieur Arnaud CURSENTE, dûment habilité à l'effet des présents.

Agissant en qualité de propriétaire gérant

Ci-après dénommé le BAILLEUR

D'UNE PART,

ET,

Monsieur ACHMAOUI Fathi, de nationalité française, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry sur Seine, demeurant au 5 rue Colmet Lepinay à Monteuil (92100), célibataire, agissant pour le compte de la société en formation SAS LE QUAI ONE, en tant que fondateur et futur gérant et associé de la société LE QUAI ONE.

Les Parties conviennent dès à présent qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Société de Bobigny et de la reprise, par elle, de l'engagement contracté par Monsieur ACHMAOUI Fathi en les présentes, le bail sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de la société SAS LE QUAI ONE, laquelle sera tenue à toutes les conditions et obligations issues du présent bail

A défaut d'immatriculation avant le 1^{er} juin 2018, la société étant privée de personnalité morale, le présent bail sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de Monsieur ACHMAOUI Fathi lequel sera tenu à toutes les conditions et obligations issues du présent bail.

Ci-après dénommé le PRENEUR

1 

D'AUTRE PART,

PREAMBULE :

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du code de commerce et aux autres dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux.

Contexte

Le PRENEUR déclare que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment qu'il n'est pas n'a jamais:

- été susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation des biens ;

En ce qui concerne les personnes physiques :

- qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs,
- qu'elles n'ont jamais été interdites de gérance ou d'activité commerciale,
- qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'une condamnation pénale,
- que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

7



DESCRIPTION

Article 1 - OBJET

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis au 125 boulevard Mac Donald 75019.

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le local est d'une superficie d'environ 187,26 m² pour le lot 1. Le local est « Brut de béton, fluides en attente, les vitrines et les portes ont été installées par le Bailleur ». Le plan est annexé au présent bail, Cf Annexe N°(1).

Lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités,

Toute erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier d'une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 années qui commencera à courir le 6 mars 2018 pour finir le 5 mars 2030.

Le PRENEUR aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins 6 mois à l'avance, par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 à L.145-24 du Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

La Société SAS LE QUAI ONE devra occuper les lieux loués par elle-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, et conformément à la destination de « RESTAURANT BRASSERIE », à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet

Tout changement d'activité demeure subordonné à l'accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le BAILLEUR.

Il est précisé ici que l'obligation imposée au PRENEUR d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de « RESTAURANT-BRASSERIE » n'entraîne aucune restriction aux droits du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve expressément, le droit de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail, ou à proximité de ceux-ci, à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du PRENEUR.

Il est convenu et de condition expresse du bail qu'il ne sera toléré aucun étalage ou vente de marchandises à l'extérieur du local loué, sauf autorisation écrite du Bailleur. Dans ce cas, le Preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires, le Bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet.

Le local sera ouvert du lundi au dimanche de 9h à 23h.

Article 5 – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au BAILLEUR d'y effectuer des travaux. Le BAILLEUR ne sera pas tenu des vices cachés ou malfaçons.

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Les travaux d'aménagement et technique seront réalisés aux frais du PRENEUR sous la surveillance d'un architecte feront l'objet de l'agrément du bailleur, des dalles acoustiques devront être installées. A l'achèvement des travaux, le preneur s'engage à communiquer au bailleur les rapports de la commission de sécurité.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la prise d'effet du présent bail. Si cet état des lieux est effectué par huissier, les frais en seront supportés pour moitié par le PRENEUR et pour l'autre moitié par le BAILLEUR (article L 145-40-1 du Code de Commerce).

Le PRENEUR atteste que le BAILLEUR lui a délivré les lieux conformes aux règles de sécurité et aux règles d'isolement. Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Conformément à l'article L145-20-2 du code de commerce, est annexé au présent bail le cas échéant :

- un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, annexé au présent bail (N°2)

Le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux pour que le local, soit en tout point aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public), Cf le courrier du PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE du 22 juillet 2011 relatif à une canalisation de transport d'hydrocarbure, annexé au présent bail (N°3).

La notice technique des commerces de juin 2015 est annexée au présent bail (N°4).

Article 6 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

CHARGES ET CONDITIONS

Article 7 - ENTRETIEN

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le BAILLEUR n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR devra notamment réaliser, entretenir et remplacer à ses frais, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (ventilation, installation électrique, canalisations, compteur, ...).

Le nettoyage des vitrines est à la charge du PRENEUR. L'entretien, la maintenance, le remplacement de la gaine d'évacuation et le tubage sont à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra installer à ses frais un bac à graisse. Il devra souscrire un contrat d'entretien.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, vitrerie, vitrine, portes, boiseries, robinetterie et à la serrurerie dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le PRENEUR maintiendra en bon état d'entretien et de nettoyage la devanture, les ferrures et fermetures.

Le PRENEUR détruira à ses frais les rats, souris, insectes (punaises, cafards, etc...) dès que leur apparition sera constatée.

Le PRENEUR se munira à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les règlements du centre ou de la ville et respecter les normes d'hygiène.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants

A défaut, d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse ; le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du PRENEUR.

Article 8 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée

et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le BAILLEUR pourra installer, entretenir, utiliser, réparer et remplacer, les conduites, câbles, fils ou autres installations qui desservent l'immeuble et qui traversent les locaux loués sans que le PRENEUR puisse exiger une quelconque indemnité du fait de ces travaux.

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être complétée ou modifiée rendant l'immeuble loué non conforme aux normes réglementaires notamment en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation, de sécurité, d'électricité et de lutte contre l'incendie, etc....

Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR fera son affaire du respect de l'ensemble des obligations mises à sa charge en tant qu'établissement recevant du public, notamment par les articles R 123-1, et R 111-19-7 et suivants du CCH.

Les travaux de mise en conformité visés ci-dessus étant expressément mis à la charge du PRENEUR, ce dernier fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et les réparations de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 9- TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS

Le PRENEUR ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR et après accord en assemblée générale de copropriété. En cas de refus, le BAILLEUR n'aura pas à se justifier.

Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

En cas d'autorisation, les travaux seront effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, conformément aux normes en vigueur et devront être exécutés soit sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR soit à défaut par l'architecte du PRENEUR qui devra rendre compte de l'état des travaux. A l'achèvement des travaux, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR le ou les rapports de la Commission de Sécurité.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Article 10 – ASSURANCES

Le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créé une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, la tempête, le bris de glace et vitrines et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout dès la souscription du bail et à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, devront être maintenues pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au BAILLEUR sur simple demande de ce dernier.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

De renoncer et faire renoncer aux assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Article 11 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 12 – CESSION, SOUS-LOCATION

Il est interdit au PRENEUR :

- de concéder, sans l'autorisation expresse du BAILLEUR, la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ; le BAILLEUR n'aura pas à justifier son refus.
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le BAILLEUR à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail.

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par acte notarié ou rédigés par un avocat ; une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

7 

Le cédant accepte qu'un état des lieux soit dressé par un huissier au moment de la cession et annexé à l'acte de cession. Dans ce cadre, le cédant s'engage à entretenir les locaux dans le même état que l'état des lieux initial et dans l'hypothèse d'une cession de bail le cessionnaire s'engage à restituer les locaux dans l'état dans lequel le PRENEUR initial les a lui-même reçus sans pouvoir opposer au BAILLEUR l'état des lieux intermédiaire en cas de cession.

Les parties dérogent aux dispositions des articles L145-16-1 et L145-16-2 du Code de Commerce et conviennent que le PRENEUR restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail et ce, au-delà de la période de 3 ans après la cession.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

En cas de cession de parts sociales entraînant un changement de gérant, le BAILLEUR devra être informé, par l'envoi d'un nouvel Extrait K-bis, dans un délai de 30 jours à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le BAILLEUR sera en droit d'exiger un cautionnement bancaire au cessionnaire.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du BAILLEUR, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Droit de préemption des Communes :

- Au cas où le fonds de commerce, objet du présent acte, serait situé sur une portion de territoire couverte par un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité délimité en application de l'article R.214-1 et R.214-2 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnerait ouverture au droit de préemption en vertu de l'article L.214-1 dudit code.
- Le cas échéant, et afin d'entériner le projet de cession en cours, la déclaration préalable prescrite par l'article R.214-4 du Code de l'urbanisme devra être notifiée par le PRENEUR au maire de la commune de situation du fonds ou du bail par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception seront annexés au projet d'acte de cession

De même, en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues à l'article L 145-16 du code de commerce, le BAILLEUR devra obligatoirement être informé, par LR avec AR ou acte d'Huissier, par l'envoi d'une copie de l'acte de fusion ou d'apport et du nouveau Extrait K-bis, dans un délai de 30 jours à peine de résiliation de plein droit du présent bail. En cas de cautionnement consenti par le PRENEUR ou la société initiale, la caution devra réitérer son engagement au profit de la société absorbante, à moins que cette dernière ne consente au BAILLEUR un nouveau cautionnement.

Article 13 – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

13-1 – Règlement d'immeuble

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il existe un règlement d'intérieur pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer. Cf Annexe 5

13-2 – Règles d'occupation

Le PRENEUR est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble. Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès. Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le PRENEUR se conformera aux règlements établis par le BAILLEUR ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

Le PRENEUR ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvrier, que par les accès affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

D'une façon générale, il se conformera aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité, il en sera notamment ainsi lorsque les biens donnés en location seront classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendront d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques auxquelles le PRENEUR s'engage à se conformer en tout point.

Il acquittera exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet

13-3 – Enseignes – Signalétiques

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique au-dessus de l'entrée du magasin est autorisée, après accord préalable du BAILLEUR, sous réserve que le PRENEUR fasse son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Toute enseigne installée sans l'agrément du BAILLEUR, pourra être enlevée par celui-ci aux frais du PRENEUR.

13-4 – Troubles de jouissance

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le BAILLEUR juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

Article 14 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

9 

Néanmoins, au cas où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Article 15 – VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Dans l'hypothèse où le local ne pourrait être remis en location du fait de dégradations imputables au Locataire, et constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément convenu que le PRENEUR verse une indemnité d'immobilisation au BAILLEUR. Celle-ci est calculée sur la base du loyer et des charges mensuelles en vigueur lors du dernier mois d'occupation, au prorata du nombre de jours d'immobilisation du logement, sans pouvoir dépasser 20 jours calendaires.

Article 16 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

Article 17 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES, ET AUTRES DIAGNOSTICS

Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques est annexé au présent bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

Le BAILLEUR annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances survenu, pendant la période où il est propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

D'une manière générale, le PRENEUR établira tous diagnostics éventuels nécessaires à la mise en sécurité du local loué, et prendra en charge le coût des travaux rendus nécessaires en cours de bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du présent bail.

INFORMATION SUR L'AMIANTE

Sans objet

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble conforme aux prescriptions des articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent contrat. En cas d'impossibilité, ce diagnostic sera établi dans un délai de sept mois à compter de la prise d'effet du bail.

Le Preneur s'engage à laisser un libre accès aux locaux à tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir d'actualiser ou d'établir le DPE.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Le Preneur s'engage à laisser libre accès à tout technicien mandaté par le Bailleur afin d'établir ce document.

RISQUE DE POLLUTION

Le PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les parties communes de l'immeuble et les locaux dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux à son défaut exempts de tout matériau présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le PRENEUR s'oblige aussi à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout évènement porté à sa connaissance de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 18 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 52.807 € (cinquante-deux mille huit cent sept euros) euros hors charges et hors taxes soit par mois 4.400,58 € (quatre mille quatre cents euros et 58 cents), auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur. Le loyer est mensuel à échoir.

De convention expresse entre les parties, il sera accordé au PRENEUR une franchise de loyer de 6 (six) mois, hors charges, qui lui sera cependant définitivement acquise que lors de la constatation de la réalisation des travaux, par un état des lieux après travaux réalisés, par un huissier. A défaut, le BAILLEUR si bon lui semble, pourra exiger tout ou partie des loyers.

Le loyer sera payable mensuellement, au plus tard le 5 du mois. Le premier loyer sera versé le 6 septembre 2018.

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Les charges seront payables concomitamment au loyer mensuellement à compter du 6 mars 2018.

Le PRENEUR s'oblige à payer les loyers et charges, par un prélèvement automatique sur compte bancaire. Il maintiendra cette autorisation de prélèvements pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

Article 19 – INDEXATION

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice (ILC) indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Le rajustement du loyer se fera à la hausse et à la baisse proportionnellement à la variation de l'indice de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le BAILLEUR de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit 110 celui du 2^{ème} trimestre 2017.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

Article 20 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

20-1 – Charges, prestations

La répartition des charges récupérables, listées de manière exhaustive par les décrets n°82-955 du 9 novembre 1982 et n°87-713 du 26 août 1987, est réalisée selon la surface louée du local.

A ces charges récupérables sont ajoutées les taxes inhérentes à l'exploitation du local loué : la taxe foncière, taxe sur les ordures ménagères et l'eau froide.

Les charges d'entretien non gérées par le BAILLEUR sont assurées par le PRENEUR, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Nature des dépenses	Répartition locataires et propriétaire	Acomptes mensuels
Taxe ordures ménagères	100% au PRENEUR	97,00
Taxe foncière	100% au PRENEUR	219,00
Provision eau froide	100% au PRENEUR	200,00
Total		516,00

Une provision mensuelle s'élevant à 516 € (cinq cent seize euros) pour les charges, prestations et fournitures individuelles et taxes récupérables est mise en place. La provision sur charges, payable mensuellement en même temps que le loyer principal à terme à échoir pourra faire l'objet d'un réajustement ultérieur.

La régularisation des charges locatives sera établie une fois par an conformément à l'article L145-40-2, R145-36 et R145-37 du code de commerce. Le BAILLEUR établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du BAILLEUR. A défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR est réputé avoir accepté le décompte de régularisation. Le BAILLEUR se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

20-2 – Option pour la Taxe sur la valeur ajoutée

Le BAILLEUR a opté pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application de l'article 260-2° du code général des impôts. Le PRENEUR s'oblige en conséquence à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA.

Article 21 – IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être

responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 22 – DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du PRENEUR la somme de 4.400,58 € (quatre mille quatre cent euros et 58 cents euros) correspondant à un mois de loyer hors taxes, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à un mois de loyer.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

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

En outre, en cas de demande par le PRENEUR d'une résiliation amiable du bail, avec l'agrément du BAILLEUR, le dépôt de garantie sera attribué au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 23 – CAUTION BANCAIRE

En sûreté complémentaire le PRENEUR fournira une caution bancaire à concurrence de 26.403 € (vingt-six mille quatre cent trois euros) au bénéfice du BAILLEUR correspondant à six mois de loyers, hors charges, pour toute la durée du bail, avant le 6 juin 2018.

Ce cautionnement bancaire pourra être appelé par le BAILLEUR, en tout ou partie, pour avoir paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le PRENEUR au profit du BAILLEUR, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

A défaut de procédure dans le délai imparti et après une Mise en Demeure par lettre recommandée, le BAILLEUR pourra résilier le bail de plein droit.

AUTRES OBLIGATIONS

Article 24 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 25 – INTERDICTIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le PRENEUR pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Le PRENEUR doit :

- de nous transmettre annuellement le bilan comptable et l'attestation d'assurance.

Article 26 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer – le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause – ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 27 – DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Les parties conviennent qu'il est dérogé aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, le PRENEUR ne bénéficiera pas, en cas de cession par le BAILLEUR des locaux loués d'un droit de préemption.

Article 28 - FRAIS

Lorsque des frais, droits et honoraires de rédaction du bail et annexes sont prévus, ils seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Article 29 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège et le PRENEUR au lieu de la situation de l'immeuble.

Article 30 – REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges nés de l'application des articles L145-34 et L145-38 du Code de Commerce ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux seront soumis à une commission départementale de conciliation composée de BAILLEURS et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

Tous autres litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu où les biens sont loués.

Article 31 – COMPETENCE

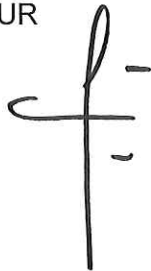
Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que d'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence au Tribunal de Grande Instance de la situation du local commercial nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

Fait à Paris

Le

En autant d'exemplaires que de parties soit 2

Le BAILLEUR



Le PRENEUR



Pièces annexées :

- N°1 Plan et surface des locaux,
- N°2 Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes,
- N°3 Le courrier du PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE du 22 juillet 2011 concernant une canalisation de transport d'hydrocarbure,
- N°4 La notice technique des commerces de juin 2015,
- N°5 Le règlement intérieur de l'immeuble,
- N°6 Etat des risques naturels, minier et technologiques (ERNMT).