

B A I L

Entre les soussignés :

Dénommé dans le présent acte "le Bailleur",

D'une part

La Société par Actions Simplifiée MILANO, au capital de 600 Euros, au siège au 106, avenue Henri Ginoux – 92 120, Montrouge, en cours d'immatriculation au R.C.S du Greffe du Tribunal de Nanterre, représentée par Monsieur Belgacem KARCHAoui, président.

dénommé dans le présent acte "le Preneur",

D'autre part

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire de locaux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier situé à MONTROUGE (HAUTS DE SEINE) – 106 Avenue Henri Ginoux et 1, Avenue VERDIER, à l'angle des deux voies, en vertu d'un acte notarié du 14 Janvier 2014, signé à l'étude de Maître Corinne PEROTTO, Notaire associée membre de la SCP «PORGE, BERTHIER, BITBOL PEROTTO» notaires à MONTROUGE (92220) - 53, Avenue A. BRIAND

ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les lieux susmentionnés, à usage commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-33 à L. 145-40 du Code du Commerce.

1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Au rez-de-chaussée sur rue, un local d'une surface de 20 M², à usage de boutique.

Tels que lesdits lieux existent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître.

L 6

BSK

2 - SITUATION

2 ADMINISTRATIVE DES LOCAUX

Le preneur déclare avoir connaissance de la situation des locaux au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme, par les renseignements obtenus directement par lui auprès des services concernés. Il ressort des renseignements qui lui ont été communiqués :

- Que l'immeuble n'est pas actuellement frappé de servitudes particulières susceptibles de nuire à l'activité devant être exercée ;
- Qu'il n'est pas en état de péril ou d'insalubrité.

3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années consécutives, à compter du 1^{er} JUIN 2018 .

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur, six mois au moins à l'avance dans les conditions de l'article L 145-4 du Code du Commerce.

L'expiration des deux premières périodes triennales est fixée respectivement au 31 MAI 2021 et au 31 MAI 2024.

4 - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur est autorisé à exercer dans les locaux loués les activités suivantes :

- Elaboration, Fabrication et cuisson sur place de pizzas, paninis, et autres spécialités culinaires à emporter, ainsi que les accessoires consommables et la vente de boissons non alcoolisées.

D'une façon générale, le preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux qui lui sont loués, même momentanément, sauf à obtenir préalablement accord écrit du bailleur.

5 - EXTENSION ET TRANSFORMATION D'ACTIVITE

Le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier au bailleur, adjoindre à l'activité prévue ci-dessus des activités connexes ou complémentaires et ce, en conformité avec les dispositions de l'article L 145-47 du Code du commerce.

Il pourra, avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et le cas échéant une indemnité compensatrice en cas de préjudice, être autorisé à exercer dans les lieux loués une activité différente de celle ci-dessus prévue et ce, dans les conditions de l'article L 145-47 du Code du commerce.

LG

BK

6 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte d'un état que le preneur pourra soit faire établir par un huissier, soit établir lui-même et notifier par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au bailleur, lequel disposera d'un mois pour faire toute remarque ou opposition qu'il jugera.

7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes :

7.1. Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu :

De mettre les locaux donnés en location à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts et de lui en assurer la jouissance paisible ;

D'assumer à ses frais les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et le coût de tous ravalements de l'immeuble ;

D'assurer l'immeuble contre l'incendie et d'être couvert par une assurance en responsabilité civile ;

De ne pas exercer dans l'immeuble, directement ou par personne morale interposée, un commerce concurrent de celui du preneur ;

De ne pas louer d'autres locaux dans le même immeuble pour l'exercice d'un commerce identique à celui du preneur.

7.2. Obligations du preneur

7.2.1. Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

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

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués, de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

7.2.2. Conditions de jouissance

LG

BK

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soit troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, s'il y a lieu.

7.2.3. Enseigne

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

7.2.4 Entretien

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avérerait nécessaire, seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil étant à la charge du bailleur.

Il fera ramoner à ses frais, par le fumiste du bailleur, les cheminées et conduits de fumée desservant les locaux loués, dans lesquels il ne pourra être utilisé aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, installations électriques, robinetteries, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc., lesdits entretiens étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

LG

BSK

Il sera responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par un défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

7.2.5 Travaux

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de ravalement, réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail dans les lieux loués, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble et dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

7.2.6. Changements et embellissements

Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront, lors du départ du preneur ou de ses ayants-cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

LG

BK

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

Le bailleur ne pourra tenir compte des travaux effectués par le preneur pour la fixation du montant du loyer du bail renouvelé.

7.2.7. Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état, et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

7.2.8. Contributions, impôts, taxes

Le preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

7.2.9. Assurances

Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d' accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

7.2.10. Responsabilité, recours

LG

BK

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité ni dommages et intérêts ni aucune diminution de loyer à ce titre.

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

7.2.11. Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment de la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé en la présence du preneur dûment convoqué à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

8 - SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra consentir des sous-locations que dans les conditions suivantes :

- Les sous-locations, partielles ou totales, ne pourront intervenir qu'après l'accord exprès et par écrit du bailleur, lequel ne pourra s'y opposer que pour des raisons sérieuses et légitimes.
- La durée de toute sous-location ne pourra excéder la durée restant à courir du présent bail.
- Par dérogation expresse à l'article L 145-32 du code du Commerce, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale le preneur devant

LG

BK

faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

- Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locations éventuelles seront à la charge exclusive du preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

9 - LOYER

Le loyer annuel du bail est fixé en principal à NEUF MILLE SIX CENT EUROS (9.600 Euros).

Le preneur acquittera en sus, les taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués pour un montant annuel fixé à HUIT CENT QUARANTE EUROS (840 Euros) telles que détaillées au paragraphe 11.

Le loyer mensuel sera payé d'avance pour : HUIT CENT EUROS (800 Euros)

Auquel s'ajoute la provision pour charges à hauteur de SOIXANTE DIX EUROS (70 Euros).

L'échéance mensuelle totale s'arrêtant à HUIT CENT SOIXANTRE DIX EUROS (870 Euros)

10 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (2.400 Euros), à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

11 - CHARGES

Outre le loyer, Le preneur s'oblige à acquitter toutes les charges, impôts et taxes dont les locataires sont habituellement tenus. Il devra justifier de ses paiements en cours de bail, ainsi qu'à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

LG

13A

En outre de ses contributions personnelles mobilières et de patente et de toutes celles payées habituellement par les locataires, et de consommation de gaz et d'électricité dont elle devra faire son affaire personnelle par contrats directs avec les compagnies intéressées et des charges de ville et de police, de voirie et de toutes prescriptions des autorités pour hygiène, salubrité et autres, concernant les locataires, les lieux loués et leur commerce, elle paiera ou remboursera :

Eau

Le preneur s'oblige :

A rembourser au Bailleur, avec chaque terme de loyer, le coût de sa consommation d'après les décomptes faits pour l'ensemble de l'immeuble, ou suivant les indications du compteur installé dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, de relevés et de réparations (notamment en cas de gelée) dudit compteur.

Dans le cas où l'immeuble, dont dépendent les lieux loués, viendraient à être mis en copropriété, à respecter après en avoir reçu copie, les clauses et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble, à condition toutefois que lesdites clauses n'alourdissent pas les obligations que le Preneur tient au titre du bail.

Taxe

Les taxes de balayage, ordures ménagères, tout à l'égout, taxes foncières diverses, tantièmes additionnels, en un mot toutes taxes mises ou à mettre sur les locaux loués, en prenant pour base la totalité de l'avertissement administratif annuel.

Au cas où les impôts, taxes, charges ou redevances mises ci-dessus à la charge de la Société Preneuse viendraient à être mis à la charge du Bailleur, soit directement, soit par conversion en impôts, taxes ou charges d'une autre nature, la Société Preneuse remboursera au Bailleur une somme égale à celle faisant l'objet de la conversion et ce, à titre de complément de loyer.

Les conditions ci-dessus sont absolument de rigueur, le loyer ayant été fixe en conséquence.

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, notamment en cas de neige ou de verglas, le tout que le bailleur ne puisse être recherché à ce sujet

Les provisions de charges fixées entre les parties pour un montant de Huit Cent Quarante Euros par an (840,00 Euros) seront révisables le 1^{er} Janvier de chaque année en fonction du décompte des charges qui sera transmis au Preneur à sa demande.

12 - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ainsi que les charges seront payés à l'adresse du siège social du bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

LG

KB

13 - INDEXATION TRIENNALE DU LOYER

Le loyer sera indexé trois années après le point de départ du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

L'indexation du loyer jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le premier indice de base sera celui du 4ème Trimestre 2017, soit 111.33, et l'indice de comparaison, celui du quatrième trimestre situé trois années plus tard et ainsi de suite.

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

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le preneur à l'un quelconque des engagements résultant du bail, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire. Le jeu de la présente clause pourra être écarté par le juge si la sanction apparaît manifestement excessive eu égard à l'infraction constatée.

Si un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec diligence convenable tout ce qui est possible de faire dans ce délai d'un mois, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

LG

BK

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur. A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du loyer à l'époque majoré de 25 %, calculée prorata-temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

15 - FRAIS

Le preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur élit domicile à son adresse personnelle susmentionnée et le preneur dans les lieux loués.

Fait à MONTROUGE,
en deux exemplaires

le 4 Mai 2018

Le bailleur.



Le preneur,
Société par Actions Simplifiée Milano
Représentée par Monsieur Belgacem KARCHAoui



