BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[redacted]

Billancourt.

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

D'une part,

ET

La SARL B612, Société à responsabilité limitée au capital de 3.000 euros, en cours d'immatriculation, dont le siège social est sis 26, rue du Val d'Or 92150 Suresnes, représentée par son Gérant Monsieur Arnaud DUHEM, dument habilité aux présentes ; demeurant 13 Rue Pierre Nicole 75005 Paris

Ci-après dénommée le "**Preneur**".

D'autre part.

Le Bailleur et le Preneur sont ensemble désignés aux présentes les" **Parties**" et individuellement une "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT CE QUI SUIT :

1–Par acte sous seing privé en date du 2 mai 2006 à NICE, la [redacted] a donné à bail à la société PO.MO, des locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé 26, rue du Val d'Or et 1 passage des Petits Clos 92150 Suresnes à l'angle de ces deux voies, une boutique avec accès principal au 26, rue du Val d'Or, située dans le bâtiment A de la copropriété et un local à usage de cuisine et chambre froide situé dans le bâtiment B, cinq caves formant les lots 7, 8, 9, 10, 11 du règlement de copropriété la jouissance exclusive de la cour (Partie privative) le tout formant les lots 1 et 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 de la copropriété.

Le Bail de 2006 a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1er novembre 2005 et sous différentes charges et conditions et notamment moyennant un loyer annuel de 34.105,32 € hors taxes, hors charges, et le versement d'un dépôt de garantie de 8.526,33 €.

2 – Par acte sous seing privé en date du 6 avril 2009, la société RESTORE a acquis le fonds de commerce et le droit au bail de la société PO.MO venant aux droits et obligations de ladite société dans l'exécution du contrat de bail du 2 mai 2006 (le "**Bail de 2006**").

3 - Par acte d'huissier en date du 23 septembre 2014, [redacted] a donné congé pour la date du 31 mars 2015 avec offre de renouvellement à compter du 1er avril 2015 pour une nouvelle période de neuf années entières et consécutives pour se terminer le 30 mars 2024.

4 – Par jugement en date du 25 février 2016, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société RESTORE, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 € dont le siège social est situé 26 rue du Val d'or 92150 SURESNES immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 509.699.138.

Par jugement en date du 15 avril 2016, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a prononcé la liquidation judiciaire de la société RESTORE.

5 – Par ordonnance en date du 21 juin 2016, le Juge Commissaire a autorisé la vente du fonds de commerce au profit du PRENEUR dont le droit au bail des locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé 26, rue du Val d'Or et 1 passage des Petits Clos 92150 Suresnes à l'angle de ces deux voies, laquelle est intervenue définitivement le jour de la signature des présentes.

6 – Dans le contexte de cette acquisition, le Preneur et le Bailleur se sont rapprochés en vue de conclure le présent contrat de bail qui annule et remplace le Bail de 2006 de sorte que les droits et obligations du Bailleur et du Preneur sont dorénavant ceux décrits aux termes des présentes.

Lu AD

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

BAIL- DESIGNATION

Le Bailleur déclare donner à bail, au Preneur qui accepte et s'oblige, conformément aux articles L145-1 à L145-60 et R145-1 à R145-33 du code de commerce et article 33 du décret du 30 septembre 1953 les lieux désignés ci-après, **faisant partie d'un immeuble sis 26, rue du Val d'Or et 1 passage des Petits Clos 92150 Suresnes à l'angle de ces deux voies ; dont il est propriétaire :**

Une boutique avec accès principal au 26, rue du Val d'Or, située dans le bâtiment A de la copropriété et un local à usage de cuisine et chambre froide situé dans le bâtiment B, cinq caves formant les lots 7, 8, 9, 10, 11 du règlement de copropriété la jouissance exclusive de la cour (Partie privative) le tout formant les lots 1 et 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 de la copropriété.

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître et les trouver dans les conditions nécessaires à leur destination.

Il est précisé que toute différence entre les surfaces données à titre indicatif et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni déduction ni augmentation du loyer, les Parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent. En conséquence, le Preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après stipulé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées. De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucun commandement de saisie immobilière et qu'ils sont libres de toute inscription d'hypothèque et privilège quelconque ; que les lieux ne sont frappés d'aucune servitude susceptible de nuire à leur exploitation normale ; que les locaux loués n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de péril et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation totale ou partielle, procédure assimilée ou enquête préalable à de telles procédures.

ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties en deux exemplaires originaux lors de l'entrée du Preneur dans les lieux ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur et sera conservé par chacune des parties conformément aux dispositions légales.

A défaut, le Bailleur ne pourra se prévaloir de la présomption de bon état édictée par l'article 1731 du Code civil.

A ce titre, les Parties rappellent qu'un ~~état des lieux~~ CONSTAT a été réalisé en vue de constater l'affaissement d'une partie de la dalle en béton du plafond des locaux loués, dont le procès-verbal se trouve en ***Annexe 1*** des présentes.

Les Parties reconnaissent expressément avoir pris connaissance de ce procès-verbal ainsi que des conclusions qu'il contient.

AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'activité suivante : **Restauration, Cuisine, Vente de plat à emporter.** Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée quelle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré, comme bon lui plaira et à qui bon lui semblera, les autres locaux quels qu'ils soient de l'immeuble, pour toutes destinations sans exception ni réserve, en ce compris pour toutes activités identiques à celles ci-dessus stipulées.

DUREE

Le présent bail commercial est conclu et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir le : 1er octobre 2016, pour s'achever le 30 septembre 2025.

Toutefois, le Preneur pourra y mettre fin à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur dans les formes prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même possibilité, aux mêmes conditions de formes, et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi.

De même, tout congé délivré par le Bailleur ou le Preneur pour la fin du bail ou en période de tacite prolongation devra respecter les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à la date du 1er octobre, à la somme de à 42.000 euros HT, TVA et charges en sus.

A titre exceptionnel, et considérant les travaux effectués par le Preneur, le Bailleur concède une franchise de loyer pour les mois de novembre 2016, décembre 2016 et février 2017.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance et le 1er de chaque mois.

Le loyer et tous les accessoires quelconques s'entendent hors taxes, le Preneur s'engageant à acquitter le montant, de toutes les taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

AJ

A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et sous réserve d'une mise en demeure adressée par le Bailleur restée infructueuse, le Preneur sera tenu de plein droit et sans formalité au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base d'un taux annuel égal au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE en vigueur au jour de l'exigibilité du loyer augmenté de deux points, à compter de ladite échéance, et sous réserve de l'application par le Bailleur de la clause résolutoire. L'intérêt s'entend hors taxes, toutes taxes en sus à la charge du Preneur.

Faute par le Preneur d'avoir payé les sommes à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code civil :

1/ Tout versement ultérieur de la part du Preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les charges, prestations, termes et dettes les plus récents et ce, dans le cas de délivrance d'un commandement d'avoir à payer les charges, prestations, termes et dettes les plus anciens ;

2/ tout règlement du preneur, quel qu'il soit, s'imputera de plein droit et sans formalité, par priorité et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci.

REVISION DU LOYER

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce, le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (« **ILC** ») publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date du 1er ~~septembre~~ octobre 2019 et les années suivantes à la même date qui correspond à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. AD CM

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, ~~le Preneur a versé au Bailleur~~ un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer soit 10.500 euros sera versé par le liquidateur de la Société RESTORE. AD CM

Dans l'hypothèse où le montant du loyer serait augmenté, le Preneur devra verser un complément de tel façon que le dépôt de garantie corresponde à trois mois de loyer.

Le Bailleur pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle il sera restitué sans délai au Preneur sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie ou dont le Bailleur pourrait être responsable du fait du Preneur à titre quelconque, notamment après exécution des travaux de remise en bon état de réparations locatives des locaux loués.

De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ni imputable sur la dernière échéance du loyer.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

CM AD

Le Bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à ~~un~~ trois mois de loyer. La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivant du Code Civil.

AD

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail commercial est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le Preneur s'oblige à exécuter.

1- Exploitation commerciale

1.1 Garnissement

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

1.2 Conditions d'exploitation

1.2.1- Le Preneur s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

1.2.2- Le Preneur pourra fixer une plaque, enseigne, store ou installation quelconque à l'extérieur des lieux loués ou dans l'immeuble, sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant et après accord le cas échéant du syndic et de l'administration.

1.2.3- Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux loués, une charge supérieure à la résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Il est précisé, à toutes fins utiles, que l'affaissement de la dalle en béton du plafond dans les locaux loués (telle que visée dans le constat d'huissier figurant en *Annexe 1*) n'a pas pour origine un acte ou une omission du Preneur et qu'en conséquence, il ne pourra en aucun cas en être tenu pour responsable.

1.2.4- Le Preneur s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et à se conformer au règlement de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Le Preneur s'engage à n'installer dans les lieux loués aucun moteur ou matériel pouvant être la cause de nuisance ou trouble quelconque, sauf pour un usage ponctuel et modéré ainsi qu'un usage commercial de la cour intérieure dont le Preneur a la jouissance exclusive et qu'il s'engage à n'exploiter que dans le respect des occupants de l'immeuble et du voisinage. Il est cependant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle se tout recours de tiers, et notamment du voisinage, du fait de l'utilisation de cette cour intérieure sans recours contre le Bailleur.

AD

En tout état de cause, il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre. Le Preneur s'engage à se conformer scrupuleusement aux prescriptions et tout règlement de jouissance.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble. De même, et sauf pour les besoins ponctuels de la livraison de marchandises, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble y compris la devanture de la boutique. Il ne pourra édifier aucune construction, ou installation quelconque, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui seraient éventuellement affectées à un usage privatif, sous réserve (i) de la construction d'un local poubelle en lieu et place de la chambre froide actuelle et (ii) de l'usage commercial de la cour intérieure étant réitéré que le Preneur fera son affaire personnelle de tout recours de tiers du fait de la jouissance de ces locaux sans recours contre le Bailleur.

De même, le Preneur prendra à sa charge le coût de la construction du local poubelle, sollicitera les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires et fera son affaire personnelle de tout recours de tiers sans recours contre le Bailleur.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la visibilité, à l'accessibilité ou à l'attractivité commerciale des locaux loués le Bailleur se réserve le droit d'apporter tous changements ou modifications aux surfaces communes.

1.2.5- Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués dans le respect de toute réglementation, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

1.2.6- Le Preneur soumettra au Bailleur, pour approbation, tous travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble et/ou des locaux loués.

A ce titre, les Parties rappellent que préalablement au début de l'exploitation de son restaurant, le Preneur a procédé à la réalisation de travaux au sein des locaux loués, lesquels ont été dûment soumis et acceptés ~~tant~~ par le Bailleur.

1.2.7- Le Preneur fera assurer à ses frais l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services municipaux.

1.2.8- Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage, ses installations techniques et électriques réalisées par ses soins par tout organisme agréé de son choix.

1.2.9- Le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux loués.

1.3 Autorisations

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice et tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire au titre d'une spécificité liée à son activité, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Pour l'exploitation de son activité, le Preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène de la sécurité, l'inspection du travail, la défense passive, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Il est également convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objets du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur, qui s'y oblige, à l'exception de celles inhérentes à l'obligation de délivrance du Bailleur telle que prévue à l'article 1719 du Code civil. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

2. Entretien- Réparations- Travaux

2.1. Répartition des charges d'entretien et de travaux

a) La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,

- liées à un vice de construction,

- liées à un cas de force majeure,

- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,

- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil qui incombent au Bailleur, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ainsi que des travaux ayant trait à la dépose et la remise en état de la dalle de plafond située dans les locaux loués et visés dans le constat d'huissier figurant en *Annexe 1*.

CM PJ

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement incombent au Preneur à l'exception de la partie qui correspondrait à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative en lien avec ses activités y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux en lien avec ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipements des Locaux.

b). Le Bailleur conservera à sa charge :

1° des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux,

2° des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil.

c) Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux .

De la même manière, le Preneur supportera la quote part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

CA AJ

2.2 Répartition des charges

a). Les Catégories de charges incombant au Preneur sont les suivantes :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements *« ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée »* et portant sur :

  - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
  - les menuiseries intérieures et extérieures,
  - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
  - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
  - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
  - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
  - les ascenseurs et monte-charges,
  - les revêtements des murs, plafonds et sols,

  étant précisé que ces charges incombent au Preneur à l'exception de la partie qui correspondrait à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur, en ce compris notamment les travaux de dépose et la remise en état de la dalle de plafond située dans les locaux loués et visés dans le constat d'huissier figurant en ***Annexe 1***.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée rendus nécessaires par le propre fait du Preneur,

- Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,

- Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.).

LA AD

b) Les Catégories de charges incombant au Bailleur sont les suivantes :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

  - atteints par la vétusté

  - détériorés ou détruits par son propre fait.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, ~~portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières~~ etc.). AD GK

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.

- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

- Les honoraires de gestion des loyers.

2.3 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles rendus impératifs au regard des risques et dommages pesant sur l'immeuble et/ou les locaux loués et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges. De convention expresse entre les Parties et compte tenu de la destination commerciale des locaux loués, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur du début des travaux dans les meilleurs délais et au moins quatre-vingt-dix (90) jours sauf urgence avant le début des travaux envisagés.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

A l'exception des travaux de remise aux normes des raccordements en eau de l'immeuble votés le preneur par l'assemblée générale des copropriétaires le 27 septembre 2016, il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur. AD GK

GK AD

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

2.4. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

A ce titre, le Bailleur reconnait qu'il a dûment autorisé la réalisation de travaux par le Preneur préalablement à l'ouverture de son restaurant.

2.5. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, à l'exception des éléments ou matériels qui peuvent être détachés ou retirés des locaux sans briser ou détériorer la partie des locaux à laquelle ils sont attachés.

2.6 Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

3. Impôts, taxes et charges

3.1 Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle, et plus généralement, tous autres impôts et taxes dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque (expl : CRL, Taxe Foncière, taxe balayage, taxe ordures ménagères…), de manière que le loyer perçu par le Bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.

Le Preneur devra en justifier au Bailleur à première demande écrite de sa part, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

3.2 Le Preneur s'entendra directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de l'électricité, et plus généralement de tout fluide, et ce, sans garantie du Bailleur.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le Preneur au Bailleur, sur justificatif.

Le Preneur s'engage à régler toutes les charges afférentes aux lieux loués.

3.3 Le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des locaux loués, la quote-part afférente aux locaux loués des charges et prestations se rapportant à l'immeuble.

Le Preneur règlera à chaque terme de loyer une provision mensuelle d'un montant égal au douzième des taxes et charge de l'exercice écoulé.

Pour la première année, la provision s'élève à 250 €.

Une régularisation annuelle sera opérée au plus tard le 30 juin.

En règle générale, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédure et les honoraires raisonnables et d'usage y afférent

4. Assurances

4.1 Le Preneur devra assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, les bris de glaces, à une Compagnie européenne notoirement solvable, tout mobilier, matériel, marchandises, glaces, installations, embellissements, dans les lieux loués ainsi que leur déplacement ou leur remplacement, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle.

Cu

4.2 Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir expressément que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur d'avoir à s'exécuter aux lieu et place du Preneur. En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de toutes ses polices, étant précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler la police ou payer les primes y afférentes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder auprès de la Compagnie d'assurances couvrant les lieux loués, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement au Bailleur sur simple demande de la part de ce dernier.

4.3 Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou locataires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de la garantie contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée, suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.

4.4 De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'assurances en cas de sinistre portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au ~~privilège du Bailleur~~ remplacement du mobilier et des marchandises détruites. AD Cu

5. Responsabilités - Recours

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

b) Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité, et ce par dérogation expresse à l'article 1722 du Code Civil ;

c) En cas d'interruption, même prolongée qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

d) En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, qu'elle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur

 Cu AD

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Le Preneur s'engage à n'installer dans les lieux loués aucun moteur ou matériel pouvant être la cause de nuisance ou trouble quelconque, sauf pour un usage très ponctuel et modéré. Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre. Le Preneur s'engage à se conformer scrupuleusement aux prescriptions et tout règlement de jouissance.

e) Sauf faute ou carence du Bailleur, en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts. Le Bailleur ne saurait néanmoins être tenu pour responsable des fautes ou carence du syndicat de copropriété de l'immeuble.

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

6. Sous-location - Cession

6.1 *Sous-location*

Le Preneur ne pourra, sauf autorisation préalable et par écrit du bailleur, sous-louer en tout ou en partie les lieux loués ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués, par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporairement, l'usage des lieux loués.

6.2 *Cession*

Le Preneur ne pourra apporter ou céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, un original de l'acte de cession ou d'apport devant alors être remis au Bailleur sans frais.

Sur la seule durée du bail restant à courir suite à une cession, le Preneur restera garant conjointement et solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnité d'occupation, et plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers ou accessoires, impôts ou taxes quelconques exigibles par le Preneur.

Dans le cas où l'apport ou la cession serait à une SARL, le ou les gérants de ladite société seront conjointement et solidairement responsables avec la société cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail. Mention de cette responsabilité solidaire et conjointe devra être faite dans l'acte de cession ou d'apport.

En cas de décès du Preneur, si celui-ci était une personne physique, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des obligations du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de la discussion.

CA

AJ

6.3 *Inscription de privilège ou de nantissement*

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Preneur s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours de ladite inscription.

6.4 *Fiscalité des cessions et sous-location*

En cas de cession, et dans la mesure où l'Administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts ou tout autre texte, en ce qui concerne la mutation de jouissance, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes règlementations de l'Administration à cet égard, et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

7. Etat des lieux-Visite et restitution des lieux

7.1 Sous réserve d'en être informé au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf urgence, le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, pénétrer dans les lieux loués pendant le cours du bail et entre 10 heures et 15 heures du lundi au vendredi, pour constater leur état, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Compte tenu de l'usage commercial des locaux loués, le Bailleur ne pourra pas apposer sur/ou dans les lieux loués, une enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

7.2 Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux, qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectués par le Preneur.

Les frais de remise en état seront à la charge du Preneur sur présentation d'un devis justificatif.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra procéder immédiatement et à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même.

7.3. A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Ca AD

8. Indivisibilité – Tolérances - Modifications

8.1 Les Parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible. Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

8.2 Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties en ce qui concerne les clauses applicables au local et au Preneur relativement au présent bail.

8.3 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéfice du Preneur un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des Locaux.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires quelconques, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail par le Preneur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécuter postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation judiciaire prononcée aux torts du Preneur ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

LA AJ

Au cas où après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer payé, majoré de 50%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Le présent article s'applique en cas de congé, au paiement de l'indemnité d'occupation.

CLAUSE PENALE

Dès lors que le Bailleur sera amené à engager des frais d'acte ou de procédure pour obtenir le respect d'une quelconque des clauses du bail, le coût des prestations et d'éventuelles procédures seront automatiquement imputés au Preneur, outre à titre de clause pénale, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à 10 % du montant des sommes qui ne seraient pas réglées.

DIAGNOSTICS

Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble dont dépendent les lieux loués étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été délivré un état des risques naturels miniers et technologiques, annexé au présent bail (*Annexe 2*).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bien objet du présent bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du même Code).

Dossier technique amiante

Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 août 2002, il est recommandé de procéder à une surveillance régulière de l'état des matériaux amiantés en bon état et il est préconisé de faire procéder au retrait ou au recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés.

Le Preneur s'engage à laisser pénétrer dans les lieux le Bailleur ou son mandataire à fin de lui permettre d'exécuter ses obligations légales.

Le Dossier Technique Amiante, en date du 30 juillet 2016 réalisé par Monsieur Jammou Abdellah, demeurant au 34 Quai de la Rapee 75012 PARIS révèle l'absence d'amiante dans les locaux objets du présent acte.

Diagnostic de performance énergétique :

Le diagnostic de performance énergétique en date du 30 juillet 2016 réalisé par Monsieur Jammou Abdellah demeurant au 34 Quai de la Rapee 75012 PARIS dans les locaux a été remis au Preneur qui le reconnait.

CA AJ

FRAIS – ELECTION DE DOMICILE - ENREGISTREMENT

Le Preneur prendra à sa charge les frais, droits et honoraires des présentes, étant précisé que les frais de rédactions d'acte s'élèvent à 1/12e du loyer annuel HT.

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile à leur siège social.

Le présent bail ne sera soumis à la formalité de l'enregistrement, qu'à l'initiative de l'une ou l'autre des parties qui le souhaiterait, les frais étant à la charge de celle ayant requis la formalité.

Fait à Paris,
Le 29/09/2016
En deux exemplaires

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**

ANNEXES

Etat des lieux
Dossier Diagnostics techniques

AD