

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommée «le bailleur »

D'UNE PART

ET

Ci-après dénommée « le preneur »

D'AUTRE PART,

Par les présentes, le bailleur, fait bail et donne à loyer à la pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les lieux ci-dessous désignées.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé -- 51 rue du mont Valérien, 92210 St-Cloud,
Un local à usage de commerce. Comportant le numéro de lot 1148 comprenant un rez
de chaussée et un sous-sol.

Tels au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances
et dépendances sans exception ni réserve, le preneur déclarant les agréer dans leur
ensemble et surtout leur état pour les avoir visité.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et
consécutives à compter de la date d'effet du Bail. Le preneur aura la faculté de donner
congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 du
décret du 30 septembre 1953 codifié à l'article L.145-9 du Code du Commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret codifiées aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

En outre, il est dorénavant et déjà convenu entre les parties que dans le cas de renouvellement du bail, celui-ci sera renouvelé pour une période de neuf années.

Le Bail prendra effet dès lors que toutes les autorisations administratives seront obtenues par le Preneur et le paiement des loyers se fera à partir du 15 mai 2009. Le Bailleur accorde à ce titre, au preneur le droit d'effectuer toutes les démarches nécessaires.

La date d'effet du bail est fixée au 1^{er} janvier 2012, pour finir le 31 décembre 2020.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à peine de tous dépens et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel et principal, hors taxes, non compris les charges et accessoires de 15000 Euros (quinze MILLE EUROS HT et TTC).

Il est convenu entre les parties que le présent loyer est stipulé « net de toutes charges » au profit du bailleur.

Le preneur devra acquitter en même temps que le loyer, la taxe sur la valeur ajoutée et tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du locataire ou qui étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférents à une prestation ou à un service dont profite le preneur.

Le règlement du loyer, de la TVA et des charges s'effectuera trimestriellement et d'avance par 4 fractions égales, portables et non quérables, payables d'avance les 1^{er} de chaque trimestre.

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié à la date d'effet des présentes, soit 2^{ème} trimestre 2011, valeur : 159,3

La variation du loyer sera automatique et n'est subordonnée à aucune condition et le fait de ne pas l'avoir calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert choisi d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de M. le Président du tribunal de grande instance du siège de l'immeuble, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile.

Les parties conviennent de limiter la variation du loyer à la seule variation positive de l'indice, son montant précédemment révisé selon les stipulations sus énoncées demeurant inchangé en cas de baisse de l'indice.

DROIT D'ENTREE

Le Preneur verse ce jour la somme de 25 954,16 € (vingt cinq mille neuf cent cinquante quatre euros et seize centimes) au titre d'un droit d'entrée versé au Bailleur.

CHARGES LOCATIVES ET AUTRES

Le preneur remboursera au bailleur les charges de toute nature de l'immeuble y compris l'impôt foncier ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et d'assainissement, au prorata des surfaces occupées, à la première demande du bailleur sur justificatifs ; il acquittera tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du locataire ou qui était en principe à la charge de l'immeuble seraient afférents à une prestation ou un service dont profite le preneur. Une provision de 1000 € HT par TRIMESTRE sera appelée et quittancée avec le loyer.

DESTINATION DES LIEUX

Les lieux sont destinés à l'usage suivant :

**FABRICATION ET VENTE DE SUSHIS, CUISINE ASIATIQUE,
SANDWICHERIE, SALADERIE, COURS DE CUISINE, ET ACTIVITES
CONNEXES
SUR PLACE ET A EMPORTER ET LIVRAISON, TRAITEUR**
Sans friture et sans rôtisserie

Le locataire s'engage à respecter le règlement de copropriété en vigueur et notamment l'article 35 page 47, dénommé : magasins.
En l'occurrence le Preneur s'interdit d'exercer dans le local aucun commerce qui par le bruit et les odeurs, serait de nature à gêner les occupants du Domaine.
Dans le cas où une décision de justice, devenue définitive, suspendrait l'exécution, pour le non-respect du règlement de copropriété, le bail serait résilié de plein droit sans que le Preneur prétende au versement d'une indemnité.
Le Preneur fera son affaire personnelle à ces fins, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers en regard à son ou ses activités sans recours possible contre le Bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations et agréments nécessaires à son installation et à l'exercice de ou des activités exercées par lui.

Le preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers en regard à son ou ses activités sans recours possible contre le bailleur.

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux.

Il pourra, toutefois, adjoindre à ce commerce des activités commerciales complémentaires en se conformant à la procédure prévue aux textes en vigueur.

La circulation de cycles motorisés est rigoureusement interdite dans les parties privatives de la copropriété.

CESSION & SOUS-LOCATION

La cession du droit au présent bail, de même que la sous-location sont interdites.

Le preneur pourra, néanmoins, céder son droit au présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seings privés, auquel le bailleur sera obligatoirement appelé.

Un exemplaire original de l'acte de cession ou sous seings devra être remis au bailleur sans frais pour lui.

Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Le preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail.

ASSURANCES – RESPONSABILITE – RECOURS

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assuré, pendant toute la durée du bail, et auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce ainsi que tous agencements, embellissement et installations dont il est propriétaire ou dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle pour les risques suivants :

- Vol, incendie, explosions de toutes natures, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, bris de glace et matériaux de même nature.

En outre, ces polices devront comprendre notamment et pour un montant suffisant, les garanties suivantes :

- Responsabilité du locataire telle que prévue aux articles 1732 et suivants du Code Civil ;
- Recours des voisins et des tiers ;

Si à l'occasion d'un changement d'activité du preneur, les compagnies d'assurances du bailleur, des autres copropriétaires ou des locataires du local et des locaux mitoyens, appliquaient une prime supérieure à la prime actuelle, la différence telle qu'elle sera calculée en accord avec l'assureur du preneur, serait prise en charge exclusivement par le preneur.

De plus, dans le cas où, dans le cadre de son objet social et dans les limites apportées au présent bail, notamment dans les clauses « destinations des lieux » et « cession – sous location », le preneur ou son locataire émit l'intention de modifier son activité de quelque façon que ce soit, il devrait prévenir aussitôt le bailleur, afin que soit examiné le nouveau risque pouvant éventuellement résulter de cette modification.

Le preneur devra justifier de ses assurances et de l'acquit des primes et des surprimes nécessaires à son activité à toute réquisition du bailleur et en tout état de cause, la présente location ne deviendra effective qu'à compter de la production de ces documents d'assurance par le preneur.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau quelle qu'en soit la cause, ou d'incendie, d'explosions ou de détériorations quelconques.

Le preneur devra prévenir sans délai le bailleur de tout dommage qui se produirait dans les lieux loués, sous peine d'en être tenu personnellement pour responsable.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient au preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soit il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur pour le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, fussent-ils colocataires, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble.

Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le preneur directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable.

Si les lieux 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 à la demande du bailleur.

Le bailleur pourra exercer son recours contre le preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination, il exploitera personnellement son activité commerciale de façon régulière et continue, il maintiendra les lieux ouverts en permanence sauf fermeture d'usage.

Le preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillage ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle.

GARNISSEMENT

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis durant la durée du bail les lieux présentement loués de meubles, matériel, marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

ENTRETIEN - TRAVAUX ET REPARATIONS

Le preneur maintiendra es locaux, leurs aménagements et éléments d'équipement intérieurs et extérieurs, réalisés par lui-même ou le Bailleur, en parfait état d'entretien et d'hygiène.

Le preneur fera exécuter à ses frais exclusifs, pendant la durée du bail, tous les travaux d'entretien et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires y compris les carrelages, fermetures, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, peintures etc..., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur prend à sa charge exclusive et fera exécuter à ses frais exclusifs les travaux visés à l'article 605 du Code Civil, à savoir l'entretien et les petites réparations. Le Preneur pourra être mis en cause en cas de défaut à l'article 605 si le non respect de celui-ci entraîne des conséquences pour le compte du Bailleur et des grosses réparations prévues à l'article 606.

Le preneur fera également exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité du local ou nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce, tous les aménagements, installations et constructions y compris les travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, toute construction, démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

Toute construction, démolition, percement de murs ou de cloisons, ou tout changement de distribution devra être effectué sous la surveillance d'un maître d'œuvre choisi par le bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur supportera toutes réparations et travaux quelconques que le bailleur serait exécuter dans les lieux loués et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours.

ACCESSION

Tous travaux, embellissements et améliorations des lieux loués effectués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les occupants sont ordinairement tenus de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Le preneur acquittera en particulier les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et notamment l'impôt foncier.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **3750 Euros (TROIS MILLE SEPT CENTS CINQUANTE EUROS)**, à titre de dépôt de garantie, correspondant à un terme de loyer, non productif d'intérêts.

Cette somme sera révisée aux mêmes époques et payée dans les mêmes conditions que le loyer.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du bailleur pendant le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Cette somme ne pourra jamais tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au bailleur en cours de bail.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification de paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

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

Le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur à titre de premiers dommages-intérêts en cas de résiliation du présent bail aux torts du locataire ainsi que dans des cas d'application de l'article 37 de la loi du 10 janvier 1985.

DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Au cas où le preneur désirerait vendre son fonds de commerce, il devra préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, la promesse de vente ou une attestation certifiée par le rédacteur de l'acte, mentionnant les noms et adresses des acquéreurs, le montant du prix ventile dans tous ses éléments et les modalités du paiement.

Le bailleur bénéficie d'un droit de préemption, son profit pour l'achat du fonds, aux conditions indiquées, et disposera d'un délai de deux mois francs à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, pour signifier, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

A défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur pourra passer outre.

L'acte de vente du fonds devra être notifié obligatoirement dans les quinze jours de sa signification au bailleur, pour contrôle des conditions offertes au cessionnaire : si ces conditions étaient plus favorables que celles proposées au bailleur, ce dernier aurait la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui en sera faite.

La présente clause devra être reproduite intégralement dans tout acte de vente.

VISITE DES LIEUX

Le bailleur ou ses représentants pourront, à tout moment, visiter les lieux loués, pour la location, la vente des murs ou encore pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

DROIT DE REPENTIR DU BAILLEUR

En cas de procédure d'éviction, le preneur s'oblige à demeurer dans les lieux durant la procédure afin de permettre au bailleur l'exercice en tout temps de son droit de repentir.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués, et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et accordée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

CARACTERE COMMERCIAL DES LOCAUX

Les parties se sont convaincues par elles-mêmes du caractère commercial des locaux et dispensent le bailleur de toute responsabilité à cet égard, notamment du fait de l'absence de réquisition du certificat prévu par l'article L. 631-7-2 u Code de l'urbanisme.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en résulteront à la suite de la conséquence seront à la charge du preneur qui s'y engage.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège social
- Le preneur dans les lieux loués.

Fait et signé en deux exemplaires, à Paris, le 22 décembre 2011

Le bailleur

[Signature du bailleur]

Pièces jointes : ERNT
diagnostics

Le Preneur

[Signature du preneur]