

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL AU 1^{er} janvier 2020

Soumis au statut des baux commerciaux Articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommée « le BAILLEUR » d'une part,

ET :

La Sarl SCARPU en cours d'immatriculation au capital de 1000 €

Domiciliée en son siège social au 38 Rue de l'Eglise à PARIS 15^{ème}

Représenté par ses co-gérants, Monsieur Francesco SCARPULLA, né le 08/10/1975 à Palerme en Italie, demeurant 15 Rue Lakanal à PARIS 15^{ème} et Monsieur Alessandro SCARPULLA, né le 22/06/1983 à Palerme en Italie, demeurant 5 Rue Seveste à PARIS 18^{ème}.

A défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés dans un délai de 3 mois, à compter des présentes, le bail sera réputé être établi au nom et droit de Messieurs SCARPULLA.

Ci-après dénommée « le PRENEUR, » d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 14 mars 1998, avec effet du 1^{er} avril 1998, enregistré à la recette des Impôts de PARIS 15^{ème} Grenelle-Javel, le 16 mars 1998, bordereau 62J, case 6, Madame Andrée TERRADE a donné a bail à loyer commercial divers locaux objet des présentes à Madame CAVACIUTI, pour une durée de 9 années entières moyennant un loyer annuel de 36 000 francs soit 5488,16 €.

Par acte sous seing privé en date du 16 mars 2011, avec effet du 1^{er} janvier 2011, Mme TERRADE a renouvelé le bail à la Sarl CASTELLETI, venant au droit de Mme CAVACIUTI, moyennant un loyer annuel hors charges de 10 000 € et un dépôt de garantie de 3 mois de loyers soit 2500 €

La Sté CASTELLETI a cédé son fonds de commerce à la Société T2M, le 27 décembre 2011

Par acte sous seing privé en date du 15 novembre 2013, la Société T2M a cédé son fonds de commerce à la société CANTINA VENETA.

Par acte extra-judiciaire en date du 20 mai 2019, le fonds de dotation L214 pour la défense des animaux, venant aux droits de Madame TERRADE, et de sa fille Madame Charlotte BROCCOLICCHI a donné congé commercial pour le 31 décembre 2019, avec offre de renouvellement de bail au 1^{er} janvier 2020, moyennant un nouveau loyer annuel hors charges de 12 000,00 EUROS.

GESTION ET TRANSACTIONS DE FRANCE

81, rue de Lourmel, 75015 Paris - Tél : 01 45 79 33 30 - Fax : 01 45 79 33 38 - email : lourmel@gtf.fr - www.gtf.fr

Gestion locative • Copropriété • Locations • Transactions • Habitation • Bureaux & Commerces

SIÈGE SOCIAL : 50 RUE DE CHÂTEAUDUN 75311 PARIS CEDEX 09 - TÉL : 01 48 00 89 00 - FAX : 01 48 00 89 10

Société anonyme au capital de 18 000 000 € - RC Paris B 572 032 373 - Code APE 6832 A - Carte professionnelle CPI n° 7501 2016 000 013 641

Garant : Compagnie européenne de garanties et cautions - Tour Kuoka B - 16, rue Hoche, 92000 Nanterre

Le PRENEUR a manifesté son accord sur le principe du renouvellement de bail mais les parties se sont rapprochées et ont trouvé un accord sur le nouveau loyer.

Enfin par acte sous seing privé en date du 17 septembre 2019, la société CANTINA VENETA a cédé son fonds de commerce à la Sarl SCARPU en cours de formation, représentée par ses co-gérants, Messieurs SCARPULLA.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et ce comportent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les en avoir acquis le fonds de commerce et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

DESIGNATION DES LOCAUX

Adresse : 38 rue de l'Eglise – 75015 PARIS

Désignation : Une boutique au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée et à droite de la loge de la gardienne, d'une superficie de 27,09m², éclairée sur la rue par une porte glace de 3m² et une porte vitrée d'un mètre trente, une cuisine et un wc. Un lot de cave et droit au wc communs dans la cour.

Le tout représentant les lots 19 et 22 du règlement de copropriété et 39/1000èmes des charges communes générales de l'immeuble

1. REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du statut des baux commerciaux (articles L.145-1 et suivants du code du commerce).

En conséquence :

- **Le bail commercial est établi pour une durée de neuf années.**
- **Le statut s'applique au PRENEUR, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers (par extension légale, il s'applique également aux personnes titulaires de baux prévus à l'article L.145-2).**
- **Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévue ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.**
- **Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties.**

2. DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

ACTIVITE AUTORISEE

« VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES – TRAITEUR »

- il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues par le bail sont régis par les articles L.145-47 et suivants du Code du Commerce.



3. DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2020, pour se terminer le 31 décembre 2028.

4. RESILIATION – CONGE

Par le PRENEUR : (article L.145-4 du code du commerce) : Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

Toutefois, le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire d'un bail.

Par le BAILLEUR : Le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

5. LOYER

**Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :
ONZE MILLE QUATRE CENTS DIX €UROS (11.410,00 €)**

Le loyer sera payable tous les mois et par avance et pour la première fois le 1^{er} janvier 2020.

6. IMPOTS – TAXES – CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (§ 5 – LOYER), le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Il devra en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la TVA, et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblées qui seront supportés par le BAILLEUR. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le BAILLEUR devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte des charges où apparaît la quote-part du PRENEUR, pour faciliter l'apurement des comptes.

Cette provision mensuelle est fixée pour la première année à la somme de 85,00 €uros.

13
3

7. DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît être en possession de la somme de 2702,31 € au titre du dépôt de garantie du bail expiré.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de CENT CINQUANTE EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (150,19 €), qui avec la somme déjà déposée, forme celle de DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2852,50 €), représentant TROIS mois de loyer.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer. Elle est non productive d'intérêts ; elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

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

8. REVISION DU LOYER

La révision du loyer s'effectuera sur la valeur hors taxes du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

PAR REVISION TRIENNALE

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties (article L.145-37 & L.145-38 du code du commerce)

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les TROIS ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

A moins que la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de + 10% de la valeur locative ne justifie un dépassement de ce plafond, elle sera calculée selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dont l'indice de référence est indiqué ci-dessous.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre TROIS années plus tard, puis SIX années plus tard.

En raison du délai intervenant dans les publications de l'INSEE, les parties conviennent de retenir comme indice de référence le dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit le 1^{er} trimestre 2019, valeur 114,64.

9. CONDITIONS GENERALES

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

METTRE les locaux à la disposition du PRENEUR, les tenir clos et couverts.

PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

ASSURER au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.



FOURNIR, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du PRENEUR pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

S'INTERDIRE, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du PRENEUR dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

Le PRENEUR est tenu des obligations principales suivantes :

JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX :

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail. Ne pas occuper d'autres parties d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable,....).

N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisation de gaz, eau, électricité,.....).

PAIEMENT DU LOYER :

Payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE :

User des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds.

Respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN - REPARATIONS :

Effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui même ou sur injonction du BAILLEUR.

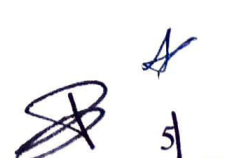
Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois l'an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage....) et en justifier à la première demande du BAILLEUR.

Laisser le BAILLEUR, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et deux fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE – PLAQUE :

Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et celui de la COPROPRIETE s'il y a lieu, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX – TRANSFORMATIONS :



Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc.. sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le tout aux frais du PRENEUR.

Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge exclusive du PRENEUR.

CESSION – SOUS-LOCATION :

Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le PRENEUR qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession.

Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le PRENEUR s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES :

S'assurer contre les risques locatifs, dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme ..., et en justifier à tout moment auprès du BAILLEUR, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite, dont le PRENEUR s'oblige à justifier au BAILLEUR du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au PRENEUR par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du BAILLEUR.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le BAILLEUR.

Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

10. CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3% par trimestre.

Les parties conviennent expressément que :

- *en cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur,*
 - *en cas de violation des dispositions imposées au PRENEUR par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code du commerce,*
- le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du PRENEUR devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.*



Les frais d'acte engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article 32 de la loi n°91-650 du 9.7.1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du PRENEUR par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

11. FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Frais d'acte : 600 € HT, TVA 120,00 €, soit 720 € TTC.

12. INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives à l'Etat des Risques et Pollutions

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-2 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes, sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance, les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques visés à l'article L 125-2 du code des assurances

- Etablissement Recevant du Public

La Loi n°2005-102 du 11/02/2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussettes, etc...)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieurs et intérieures des établissements et installations concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements de sécurité : extincteurs, alarme éclairage de sécurité, sécurité incendie, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi, que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

13. ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

Le PRENEUR dans les lieux loués et le BAILLEUR, à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

PIÈCES ANNEXES

- plans des locaux
- Extrait du règlement de copropriété
- Constat absence amiante
- Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe récapitulatif et provisionnel travaux
- Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.

14. SIGNATURES DES PARTIES

Mots rayés nuls : *Aluch*

Lignes rayées nulles : *duer*

Fait et signé en 3 exemplaires à Paris, le

18/05/2015

Le BAILLEUR ou son Mandataire(1)

Le PRENEUR(2)

Alfredo Jaculla
lu et approuvé

[Signature]
LU ET APPROUVÉ