Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
VANVES 2
Le 04/04/2018 Dossier 2018 24850, référence 2018 A 02451
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros
L'Agent administratif des finances publiques

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(Article L. 145-1 et suivants du code de commerce

Entre les soussignés :

Ci-après dénommée : « le Bailleur »

D'UNE PART,

ET

La société dénommée « BOUCHERIE BONFAND »

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000,00 € dont le siège social est situé à CLAMART (92140) 31 Avenue Jean Jaurès, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le n° 837.665.025

Ci-après dénommés : « le Preneur »

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L. 145-1 et suivant du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présente, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir plus ample désignation.

DF SB

DESIGNATION DES LOCAUX

Les lieux loués sont situés à CLAMART (92140) 31 Avenue Jean Jaurès et comprennent :

Bâtiment « A » - Rez-de-chaussée

- *Lot Un (1) : Une boutique à droite de l'entrée commune de l'immeuble.*
- *Lot Deux (2) : Une arrière-boutique et chambre froide*
- *Lot Quatorze (14) : Cave*
- *Lot Quinze (15) : Cave*
- *Lot Seize (16) : Cave*
- *Lot Dix-Sept (17) : Cave*

Bâtiment « C » - Rez-de-chaussée

- *Lot Vingt (20) : Un local*
- *Lot Vingt et Un (21) : Un local*

Bâtiment « A » - Rez-de-chaussée

- *Lot Vingt Deux (22) : Un laboratoire*
- *Lot Vingt Quatre(24) : Une Cour*

DESTINATION DES LOCAUX

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

Boucherie, Triperie, Volailles et Revente de Charcuterie.

DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives (soit une durée minimale de 9 ans) à compter du Premier Mars Deux Mil Dix Huit (1er Mars 2018) pour se terminer le Vingt Huit Février Deux Mil Vingt Sept (28 Février 2027).

RESILIATION – CONGE

Par le Preneur (art. L 145-4 du code du commerce) :

Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, **par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception**, 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, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du preneur pourront donner congé à tout moment, en agissant **par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé réception, 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 du bail.

Par le Bailleur : le Bailleur peut donner congé :

- **Par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale**, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L 145-21 et L. 145-24 du code de

DF SB

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 ;

- **Par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale**, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article
L. 145-23-1 du code de commerce ;

- **à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an**, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L. 145-6 du code de commerce.

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de Trente Mille Euros (30.000,00 €) plus charges incombant aux locataires.

Il sera payable par **d'avance** le premier jour de chaque mois de chaque année.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.
En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre « Clause Pénale – Clause Résolutoire ».

DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le Preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de **2.500,00 €**.

Cette somme représente Un (1) 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'intérêt ; 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.

IMPOTS – TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. Chapitre IV « Loyer »), le Preneur, conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants et justifier de leurs paiements en cours de bail et à son échéance avant tout déménagement.

- Sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- Les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Le Bailleur conserve à sa charge :

DF SB

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la régularisation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- Les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le relevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (ainsi que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. Les impôts, taxes, charges, redevances à la charge du Preneur donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer (cf. chapitre IV – LOYER).

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Cette provision est fixée pour la première année à la somme de Cent Euros (100,00 €).

REVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

MODE DE REVISION DU LOYER *(art. L.145-37 du code de commerce)* :

REVISION TRIENNALE (***Ne s'applique que sur demande de l'une des parties (art. L 145-38 du code de commerce)***

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans.

Cette révision prendra effet à compter de la date de la demande par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, de l'une ou l'autre partie.

CHOIX DE L'INDICE *:*

Les parties conviennent de choisir l'un des indices suivant :

I.L.C. (indice trimestriel des loyers commerciaux).

Sont exclues du champ d'application de l'I.L.C. « les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles au sens de l'article L.110-1 (5°) du code de commerce » (article D.112-2 du code monétaire et financier, issu du décret du 04.11.2008).

I.L.A.T. (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires).

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :

- Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.) de référence **3ème Trimestre 2017**, Valeur : **110,78**.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

CONDITIONS GENERALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DELIVRER au Preneur à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre « DESTINATION DES LOCAUX » des présentes.

COMMUNIQUER au Preneur :

- un **état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances** au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
- à la demande du Preneur, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans, ainsi qu'un budget prévisionnel.
- le cas échéant, un **état récapitulatif des travaux réalisés** dans les trois années précédentes et leur coût.

DF SB

INFORMER le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

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.

METTRE à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997, le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-5-I du code de la santé publique).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est communiquée par le propriétaire dans le délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble et le cas échéant aux employeurs.

REMETTRE au Preneur :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. articles R.311-19-9 et R.123-19 du code de la construction et de l'habitation) ;

- le cas échéant, l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (cf. article L.125-5 du code de l'environnement) ;

- le diagnostic de performance énergétique (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans ;

- le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces (article L.125-9 du code de l'environnement).

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES /

JOUISSANCE : 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 ou par huissier et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie 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 des 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 (ascenseur, ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations 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 par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande au Bailleur.

Laisser le Bailleur, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 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.

DF SB

ENSEIGNE / PLAQUE :ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et celui de la copropriété 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 – TRANSFORMATION : ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons… 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.

CESSION DE DROIT AU BAIL – CESSION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à rester garant à titre solidaire des Preneurs successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions.

En cas de cession du droit au bail uniquement, le ou les Preneurs seront solidaires du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

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 justifier à première réquisition du Bailleur ; être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

Le preneur doit assurer le bien tant pour son compte que celui du propriétaire pour les lieux ci-dessus indiqués.

Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au Preneur pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

- **Au Bailleur** : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le Bailleur au Preneur, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le Bailleur au profit du Preneur en cours de bail dans les locaux considérés.

- **Au Preneur** : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'un à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RECIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ses travaux.

Cette disposition concerne également les travaux obligatoirement réalisés avant le 1er Janvier 2015 pour rendre le bien immobilier loué accessible aux handicapés, étant précisé qu'en cas de travaux de modification ou d'extension du bien avant cette date, les nouvelles règles d'accessibilité aux handicapés s'appliqueront aussitôt.

RESTITUTION DU BIEN LOUE EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit :

- tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le Preneur, restent la propriété du Bailleur, sans aucun dédommagement au Preneur, et le Bailleur s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;

DF SB

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL : Si le Bailleur souhaite vendre les locaux sur lesquels porte le présent bail, il doit aviser le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre de son projet de vente.

La notification devra, sous peine de NULLITE, reproduire notamment l'article L. 145-46-1 du code de commerce et mentionner le prix de vente.

D) UN ETAT DES LIEUX DOIT ETRE ETABLI PAR LES PARTIES (Art. L.145-40-1 du code de commerce) :

Lors de la prise de possession des locaux par le Preneur et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux ; l'état des lieux est joint au contrat de location, ou à défaut conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

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 20 % par mois.

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 de 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'actes 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 09/07/1991. 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 code de procédure civile.

FRAIS – ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

- par le Preneur à hauteur de 50 %
- par le Bailleur à hauteur de 50 %

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes, tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre : le Bailleur, qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

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.

DF SB

PIECES ANNEXES

Cochez les cases correspondantes aux éléments remis :

- o Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ou au R.M. ;
- o Diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;
- o Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- o Etat des lieux (contradictoire ou par huissier) ;

Le cas échéant :

- o Etat des risques naturels, miniers et technologiques ;
- o Copie des extraits nécessaires du règlement de copropriété ;
- o Annexes environnementale ;
- o Fiche récapitulative du dossier technique amiante.

SIGNATURE

Fait et signé à Paris

Le 5 Mars 2018

En trois originaux dont un pour l'enregistrement et un remis à chacune des parties qui le reconnait.

RAYES NULS
Lignes :
Mots :
Chiffres :
Renvois :

Le Bailleur	Le Preneur
Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »	Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

DF