

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

En leur qualité de propriétaires indivis du bien immobilier désigné ci-après,

Ci-après collectivement et solidairement désignés le "**Bailleur**",

D'une part,

ET :

PIZZA SPOW Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre dont le siège social est situé 55 rue Henri barbusse, 92000 nanterre, prise en la personne de son représentant légal Sarah Benzina Présidente, domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après le "**Preneur**",

D'autre part,

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

PRÉAMBULE :

Le Bailleur est propriétaire du bien immobilier désigné ci-après.

Les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail portant sur ce bien, qu'elles sont convenues de soumettre au statut des baux commerciaux prévu par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, et à titre supplétif, aux dispositions du Code civil sur les contrats de louage.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par le présent contrat, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, le bien immobilier désigné ci-après (le "Bien").

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DU BIEN

Le Bien est situé à l'adresse suivante :

55 rue Henri barbusse
92000 NANTERRE

Il se compose d'une pièce pour une superficie totale de 45 mètres carrés, et est ainsi décrit :

Une pièce principal de 45m2

Le Preneur déclare bien connaître le Bien pour l'avoir vu et visité. Aucune erreur dans la désignation ou dans la composition du Bien ne pourra donner lieu à recours ou réclamation de la part du Preneur.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le Bien est affecté à l'exercice exclusif des activités suivantes :

Restauration rapide

Le Preneur pourra adjoindre toute activité connexe ou complémentaire. A cette fin, il devra faire connaître son intention au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Le Preneur fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités. Il s'oblige en outre à respecter toutes les prescriptions légales et administratives.

ARTICLE 4 - DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans et prend effet à compter du 01/12/2023.

Au terme de cette durée, le bail ne cessera que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande

de renouvellement, le bail se prolongera tacitement au-delà du terme fixé par le contrat et pour une durée indéterminée. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 5 - LOYER

a. Montant

Le bail est consenti en contrepartie d'un loyer annuel hors taxes de 11 460 euros.

b. Paiement

Le loyer est payable d'avance, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, en échéances mensuelles le 1er du mois.

Le montant du premier loyer est calculé au prorata de la durée d'exécution du bail par rapport à une période d'échéance complète.

Le paiement sera constaté par une quittance adressée gratuitement au Preneur s'il en fait la demande. En cas de paiement partiel, le Preneur pourra exiger un reçu.

c. Révision annuelle

Le montant du loyer sera automatiquement révisé chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, indépendamment de toute demande des parties, et sans préjudice des dispositions sur la révision triennale prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

La variation annuelle du loyer, à la hausse ou à la baisse, sera proportionnelle à celle de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E, conformément à la formule suivante : *nouveau loyer = dernier loyer X (indice en cours / indice en*

vigueur à la conclusion du bail).

En application de l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision du loyer peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

ARTICLE 6 - IMPÔTS ET CHARGES

a. Répartition

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, figure en Annexe.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

En tout état de cause, le Bailleur ne pourra imputer au Preneur :

(i) 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 de ces travaux ;

(ii) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le Bien ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

(iii) les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

(iv) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ; et

(v) dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

b. Remboursement des charges

Les charges récupérables seront payées annuellement par le Preneur au vu de l'état récapitulatif des charges adressé par le Bailleur.

Le Bailleur se réserve la faculté de demander ultérieurement une provision sur les charges, payable en même temps que chaque terme de loyer.

ARTICLE 7 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse, à la signature du présent contrat, entre les mains du Bailleur qui en atteste réception, la somme de 3 000 euros, en garantie de la bonne exécution de l'ensemble de ses obligations contractuelles.

Ce montant ne pourra être révisé, et ne produira des intérêts, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, que pour les sommes excédant le prix du loyer de plus de deux termes.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail. Il ne pourra en aucun cas être affecté par le Preneur au paiement des derniers loyers dus.

Le dépôt de garantie devra être restitué au Preneur dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés entre les mains du Bailleur ou de son représentant.

ARTICLE 8 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur est tenu d'user du Bien raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le présent bail.

Le Preneur s'engage à maintenir le Bien en état permanent d'exploitation effective et normale. Il s'engage à tenir le Bien constamment équipé de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution de ses obligations.

Le Preneur est tenu de se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives dans l'exercice de son activité. Il fait son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à l'occupation du Bien.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires, voirie, hygiène, salubrité, dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi qu'à

celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra permettre au Bailleur et toute personne autorisée par lui, de visiter le Bien, tous les jours ouvrables entre 9h et 18h.

ARTICLE 9 - TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Le Preneur devra assurer l'entretien gros et menu, et les réparations de toute nature, y compris celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure, à l'exception des grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur aura également la charge des travaux de mise aux normes résultant de son activité.

Le Preneur ne pourra réaliser dans le Bien aucune construction ni démolition, travaux de percement, ni aucun changement de distribution ou modification des équipements et installations existants sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Le Bailleur pourra en outre exiger que les travaux se déroulent sous la surveillance et le contrôle du maître d'œuvre ou de l'architecte de son choix.

Le Preneur devra permettre l'accès aux locaux, sans droit à indemnité ni réduction de loyer, pour la réalisation de tous travaux, y compris les grosses réparations, travaux de restructuration, d'amélioration, ainsi que toute construction nouvelle, que le Bailleur se réserve de faire exécuter.

En fin de jouissance, toute transformation, construction ou amélioration du Bien deviendra propriété du Bailleur, sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou compensation au titre des investissements effectués. Le Bailleur se réserve le droit d'exiger une remise partielle ou totale des lieux en l'état antérieur, aux frais du Preneur.

Les équipements détachables du Bien, apportés par le Preneur, resteront sa propriété. Il devra se charger de leur enlèvement à la fin du bail. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra procéder à l'enlèvement aux frais du Preneur.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Le Preneur est tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable une assurance de type "multirisques locatifs" couvrant ses biens et tous ceux dont il serait détenteur, pour l'ensemble des risques encourus du fait de son

activité, notamment les risques incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, vols, tempêtes, ouragans, grêle, neige sur toiture, attentats, vandalisme, bris de glace, ainsi que sa responsabilité civile personnelle.

Le Bailleur est tenu de garantir par une assurance de type "multirisques immeuble" le Bien, y compris toutes ses dépendances, installations et parties communes, contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, vols, tempêtes, ouragans, grêle, neige sur toiture, attentats, vandalisme, bris de glace, ainsi que la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, du fait de l'immeuble ou du personnel intervenant dans les parties communes.

Le Preneur est tenu d'adresser au Bailleur, sur simple demande, le justificatif de son assurance et de l'acquittement régulier des primes.

Le Preneur s'engage à informer, immédiatement et par écrit, son assureur et le Bailleur de la survenance de tout risque ou sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 11 - ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur s'engage à prendre le Bien dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance.

L'état des lieux d'entrée, établi contradictoirement entre les Parties, figure en Annexe. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des éléments qui composent le Bien au moment de la remise des clefs au Preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, gaz et électricité.

Un état des lieux de sortie sera obligatoirement établi contradictoirement en fin de bail. A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 12 - CESSION

En dehors des opérations prévues par l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute cession du présent contrat est interdite sans agrément préalable et écrit du Bailleur. Le refus du Bailleur de donner son agrément à une cession sera discrétionnaire.

En tout état de cause, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec avis de réception, au moins quinze jours avant la date de signature prévue.

Toute cession partielle du présent bail, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées au Preneur dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION ET LOCATION-GÉRANCE

Le bail est conclu en considération de la personne du Preneur qui s'engage à exploiter personnellement le Bien.

Sauf accord préalable du Bailleur par écrit, toute sous-location totale ou partielle du bail est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le Bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les Parties, est déterminée conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Le Preneur doit faire connaître au Bailleur son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le Bailleur doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. A défaut pour le Bailleur de répondre dans ce délai, la sous-location sera réputée comme acceptée.

Le sous-locataire devra exercer une activité conforme au présent contrat.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent contrat, et le Preneur ne peut consentir plus de droits au sous-locataire qu'il n'en bénéficie lui-même.

Le Preneur demeurera seul garant et responsable vis-à-vis du Bailleur de la bonne exécution du bail. Les clauses du présent contrat devront être portées à la connaissance du sous-locataire qui s'engage à les respecter.

Tous les travaux de remise en état des lieux consécutifs à la sous-location seront à la charge exclusive du Preneur.

La sous-location prend fin de plein droit à la résiliation ou au non-renouvellement du présent contrat. Le contrat de sous-location devra prévoir renonciation expresse à tout droit au renouvellement.

En cas de sous-location non autorisée, le Bailleur pourra mettre fin au présent contrat ou refuser de le renouveler, sans aucune indemnité pour le Preneur.

Le Bien conservera son caractère indivisible.

Sauf accord préalable du Bailleur par écrit, le Preneur s'interdit de mettre en location-gérance son fonds de commerce exploité dans le Bien.

ARTICLE 14 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Conformément aux dispositions de l'Article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du Bien.

Le Bailleur est tenu d'informer le Preneur de son intention de vendre le Bien, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes indiquées ci-avant, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce

délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

ARTICLE 15 - CAUTIONNEMENT

Le présent bail est consenti contre présentation par le Preneur d'un cautionnement bancaire solidaire, auprès d'un établissement notoirement solvable, garantissant, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou reconductions, le paiement du loyer, des charges, et plus généralement de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du bail ou de son fait, ainsi que la bonne exécution de toutes ses obligations.

La caution devra renoncer aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations du Preneur.

ARTICLE 16 - NON-CONCURRENCE

Pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, le Bailleur s'interdit de créer ou d'exploiter, directement ou indirectement, une entreprise ayant une activité concurrente de celle du Preneur, ou donner à bail des locaux à une entreprise concurrente du Preneur, dans un rayon de 3 km du Bien.

ARTICLE 17 - DÉCLARATION DES PARTIES

Les Parties disposent de la pleine capacité juridique pour conclure le présent bail.

Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure de liquidation, de redressement, de faillite, et plus généralement d'aucune procédure judiciaire.

Le Bailleur déclare en outre que le Bien ne fait l'objet d'aucune décision, restriction ou mesure administrative ou judiciaire susceptible de faire obstacle à la bonne exécution du présent contrat.

ARTICLE 18 - RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Le Preneur pourra demander le renouvellement de son bail, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

La demande doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

"Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent."

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le Preneur qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

En cas de demande de renouvellement, à défaut d'accord amiable sur le montant du nouveau loyer, celui-ci sera fixé à la valeur locative conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants du Code de commerce.

Le montant du nouveau loyer sera plafonné ou déplafonné conformément à l'article L. 145-34 du même Code.

ARTICLE 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

L'inexécution de l'une quelconque des obligations stipulées aux présentes, et notamment le défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, des charges, frais ou de toute somme due pendant la période d'occupation du Bien, entraînera la résiliation de plein droit du bail, un mois après commandement demeuré infructueux. Le commandement devra, à peine de nullité, mentionner ce délai.

ARTICLE 20 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

a. Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique établi dans les conditions prévues par l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation figure en Annexe.

Le Preneur est informé qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des recommandations accompagnant ce diagnostic, qui n'ont qu'une valeur informative.

b. Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a informé le Preneur de la situation du Bien dans une zone à risque définie par l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

L'état des risques naturels et technologiques figure en Annexe.

c. Information sur les sinistres

Le Bailleur déclare que le Bien n'a pas à sa connaissance subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance visée par l'article L. 125-5 IV du Code des assurances.

ARTICLE 21 - ANNEXES

Font partie intégrante du présent bail :

- 1.** l'état des lieux d'entrée
- 2.** le tableau de répartition des charges, impôts et taxes
- 3.** le diagnostic de performance énergétique
- 4.** l'état prévisionnel et récapitulatif des travaux
- 5.** l'état des risques naturels et technologiques
- 6.** l'acte de cautionnement

ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail :

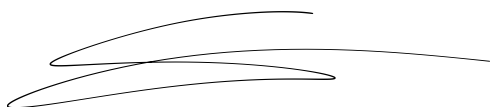
- Le Bailleur en son adresse indiquée en tête des présentes;
- Le Preneur à l'adresse du Bien.

ARTICLE 23 - DROIT APPLICABLE

Le présent bail commercial est exclusivement régi par le droit français.

Fait à ORLÉANS , le 01/12/2023 En 3 exemplaires.

Signatures :

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Pour la société PIZZA SPOW
PRÉSIDENTE BENZINA SARAH