

BAIL COMMERCIAL

soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SCI GROUSSIÉ 12, société civile immobilière immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 850 460 221 R.C.S Paris, ayant son siège au 55, rue des Cévennes à PARIS (75015)

Représentée par Monsieur Igaal HANOUNA né le 11 février 1979 à Cannes, habitant au 43 Boulevard d'Oxford à Cannes (06400) et agissant en sa qualité de gérant de ladite société.

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

d'une part,

ET

M. Abdenadji BENTAHAR, né le 30 avril 1995 à Mostaganem (Algérie) de nationalité française, demeurant 9, rue Françoise Dolto à PARIS (75013) ;

Ainsi que, considérés ensemble,

M. Balir HAOUACHE, né le 9 août 1996 à Paris, de nationalité française, demeurant 9, rue Françoise Dolto à PARIS (75013) ;

agissant ensemble exclusivement dans l'intérêt et pour le compte de la société en cours d'immatriculation dénommée CALIFORNIGHT, laquelle dès son immatriculation se substituera à Messieurs Abdenadji BENTAHAR et M. Balir HAOUACHE, considérés ensemble, dans le cadre des présentes et reprendra à cet effet intégralement tous les droits et obligations du présent acte en lieu et place de ces derniers.

ci-après dénommée "Le Preneur",

d'autre part,

ci-après ensemble dénommées "Les Parties",


AB HB

SOMMAIRE

Table des matières :

Article 1. DESCRIPTION	4
Section 1.01 OBJET	4
Section 1.02 DESIGNATION	4
Section 1.03 DUREE	4
Section 1.04 ETAT DES LIEUX	5
Section 1.05 DESTINATION	5
Article 2. CHARGES ET CONDITIONS	6
Section 2.01 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	6
Section 2.02 TRAVAUX - INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS	7
Section 2.03 DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE	9
Section 2.04 ENTRETIEN	10
Section 2.05 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	10
Section 2.06 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	11
Section 2.07 CHARGES - IMPOTS – TAXES	11
Section 2.08 ASSURANCES	12
Section 2.09 CESSION DE BAIL	13
Section 2.10 TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS	14
Section 2.11 RESTITUTION DES LOCAUX	15
Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES	15
Section 3.01 LOYER	15
Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS	15
Section 3.03 CHARGES ET ACCESSOIRES	16
Section 3.04 MODALITES DE REGLEMENT	16
Section 3.05 DEPOT DE GARANTIE - CAUTION	17
Section 3.06 CAUTION SOLIDAIRE	18
Section 3.07 REVISION DU LOYER	18
Article 4. AUTRES OBLIGATIONS	19
Section 4.01 DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR	19
Section 4.02 DROIT DE PREEMPTION RENFORCE AU PROFIT DU PRENEUR	19
Section 4.03 CLAUSE RESOLUTOIRE	20
Section 4.04 FRAIS ET ENREGISTREMENT	21
Section 4.05 ELECTION DE DOMICILE	21
Section 4.06 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL	21

SB HB

Section 4.07	DATES DE REFERENCE.....	23
Section 4.08	DESTINATION	23
Section 4.09	DROIT D'ENTREE.....	23
Section 4.10	LOYER ANNUEL DE BASE	24
Section 4.11	PROVISIONS SUR CHARGES.....	25
Section 4.12	FACULTE DE SUBSTITUTION.....	25
Section 4.13	AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES.....	25

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

PREAMBULE CONCERNANT L'ETAT DU LOCAL AU MOMENT DE LA PRISE EN JOUISSANCE :

Le local est fourni en l'état.

Le locataire a eu accès au local à 4 reprises et a pu faire y accueillir des entrepreneurs pour effectuer des devis en connaissance de cause.

Le matériel laissé dans la boutique est cédé à titre gracieux et ne peut faire l'objet d'un litige quant à son bon fonctionnement.

L'extraction est fournie en l'état en connaissance du Preneur. Le moteur présent dans le capteur vibre de manière anormale et une réparation est nécessaire. De même, un morceau de gaine est dessoudé et il faut la ressouder.

Ceci étant dit, le Preneur ne pourra pas évoquer l'obligation de délivrance du Bailleur concernant l'extraction.

Le local ne répond par ailleurs ni aux normes nécessaires à l'activité de restauration TEX MEX (absence de WC interne, accessibilité EPR et accessibilité aux handicapés à obtenir).

Le local contient une fuite d'eau au niveau du sous-sol à l'aplomb de la façade et un carreau de la porte d'entrée est cassé.

Le Preneur, en connaissance de cause, ne pourra pas évoquer l'obligation de délivrance du Bailleur concernant ces points.

Le règlement de copropriété a été envoyé par courriel le 03/12/2019 au Preneur.

HB A/E

Article 1. DESCRIPTION

Section 1.01 OBJET

Aux termes du présent contrat de bail commercial, soumis aux dispositions et régime de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés sous la section 4.06.

Conformément aux dispositions de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur s'engage à assurer au Preneur la délivrance et la jouissance paisible des lieux loués et déclare qu'à sa connaissance aucun fait, acte ou évènement n'est susceptible d'y faire obstacle.

Section 1.02 DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Section 1.03 DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée à la section 4.07 ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par les articles L145-4 et l'article L145-9 du code de commerce. Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Seuls les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

Le Bailleur pourra, aux mêmes conditions, dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce.

HB AB

Section 1.04 ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les Parties.

Le Bailleur indique d'ores et déjà expressément au Preneur que le matériel et l'équipement demeurant dans le local au moment de la prise à bail est libre de droits, autorisant le Preneur à en prendre possession pour son usage personnel.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Section 1.05 DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous la section 4.08, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du Preneur.

Le Bailleur déclare pour sa part qu'à sa connaissance, aucun fait, acte ou évènement n'est susceptible de faire obstacle à l'exploitation normale des lieux par le Preneur. Il déclare notamment qu'il n'existe aucun litige en cours ou potentiel avec le précédent Preneur des lieux.

 AB HB

Article 2. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Section 2.01 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur, ni à l'entrée en jouissance ni pendant la durée du bail, aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit autre que celles qui seraient rendues nécessaires pour que les locaux soient clos et couverts, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux même celles qui seraient nécessitées par la vétusté et l'usure (dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil).

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque des travaux ou une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces travaux ou de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige (dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 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.

Il est en outre précisé que tout ravalement de façade ou injonction portant sur les parties communes relèvera de la seule prise en charge par le Bailleur.

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement

HB AB

être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé. D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le Preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement de copropriété.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle ou commerciale s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

Section 2.02 TRAVAUX - INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives, de menu-entretien visées à l'article 1754 du code civil et d'entretien mis à charge du Preneur selon les termes de visées à l'article 605 du code civil, et qui seraient rendues nécessaires y compris par vétusté ou force majeure ou mise en conformité ou encore imposées par une quelconque administration, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Le Preneur déclare prendre à bail le local dans l'état où il se trouve il devra entretenir et remplacer, au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau et notamment la fuite présente au sous-sols qu'il a pu constater, les extractions et évacuations d'air, fermetures et fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sols et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux et de l'immeuble.

A HB A

Le Preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, les déclare conformes à ses besoins et renoncent à tout recours à ce titre.

Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télex, télécopie, électricité, gaz, eaux, etc...) et il en assumera seul les coûts. Il renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Par conséquent, les dépenses qui relèveraient de l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux resteront à la charge du Bailleur.

De plus, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation 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 ne pourront être imputées au Preneur et resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble, qui seraient nécessaires ou utiles aux parties communes et privatives et aux éléments d'équipement communs et ce pour une durée limitée à 21 jours.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du Preneur, comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cessation du bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la

HB AB

propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En contrepartie de la franchise de loyers de 3 mois accordée au Preneur, ce dernier s'engage :

- À la mise aux normes, à ses frais, de l'extraction d'air de la cuisine,
- À la mise aux normes, à ses frais, des installations inhérentes à son activité telles que la pose de pare feux ou la pose de cloisons ignifugées,
- Aux mises aux normes nécessaires à l'accessibilité des clients à ses frais (ERP et normes pour les personnes handicapées) si son activité l'exigeait,
- A réparer la fuite présente au sous-sol.

A la fin du chantier, le Bailleur pourra inspecter la réalisation de ces points.

Section 2.03 DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

Conformément à l'article 1722 du Code Civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure ou par toute cause indépendante de la volonté du Bailleur, le bail, éventuellement prolongé tacitement, sera résilié de plein droit. Le Bailleur ne sera tenu ni d'indemniser le Preneur ni de reconstruire l'immeuble, ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance. Les loyers et les accessoires seront alors dus jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue au présent bail ou ultérieurement autorisée par voie d'avenant.

Constitue également une destruction totale, un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du Preneur ou d'une interdiction de celle-ci, émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Si le Preneur vient à établir une faute du Bailleur, le Bailleur devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en versant au Preneur des dommages-intérêts. En cas de destruction de l'immeuble loué due à une faute du Preneur, le bail sera résolu. Le Bailleur pourra par ailleurs exiger des dommages-intérêts de la part du Preneur. Ni le Bailleur ni le Preneur ne pourront exiger la reconstruction des biens objet du présent bail.

 115 AB

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, le Preneur comme le Bailleur pourront demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer au prorata des surfaces perdues ou dont le Preneur a été privé. Le Bailleur pourra exiger la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse. Si le Bailleur ou le Preneur choisissent la continuation du bail, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi à cet effet de l'indemnité perçue par l'assurance.

Section 2.04 ENTRETIEN

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries dans la mesure où ces remplacement ne relèveraient pas des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil.

Il sera responsable des accidents ou dommages causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

En outre, le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Section 2.05 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la

AB AB HB

protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du Bailleur par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, et à la protection de l'environnement seront partiellement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Section 2.06 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

Section 2.07 CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part afférente à ces locaux, des charges et prestations de l'immeuble, y compris les dépenses relatives aux fournitures individuelles ainsi qu'aux installations et services communs dont l'immeuble est ou sera équipé, le Bailleur désirant recevoir un loyer net de tous frais, charges, honoraires, taxes et impôts.

Le Preneur devra payer et supporter ses contributions personnelles telles que Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et/ou Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), toutes les taxes locatives, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux, locaux de stockage et de bureaux en Ile de France.

Le Preneur devra justifier du paiement de toutes les taxes et impositions susvisées à toutes réquisitions du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de tous frais quelconques.

 HB

Le Preneur sera tenu de rembourser le Bailleur des sommes avancées par lui à ce sujet.

Section 2.08 ASSURANCES

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, en application de l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), le Bailleur sera tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers et s'engage à remettre une attestation d'assurance en cours de validité au jour de la signature du bail.

Le Preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

A ce propos, les parties déclarent avoir notifié par écrit préalablement à la signature du présent bail, la présente clause de renonciation à recours réciproques à leurs assureurs respectifs afin que cette dernière leur soit opposable.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

AB HB

Règlements et exécution des polices

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne relevant pas de l'article 606 du code civil.

Section 2.09 CESSIION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce à moins que les conditions particulières n'en disposent autrement.

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale.

À titre de condition déterminante, et en contrepartie de la diminution du droit d'entrée négocié initialement entre les parties, le Preneur s'engage à son départ, s'il recède son bail avec son fonds de commerce, d'indemniser le Bailleur du tiers des sommes qu'il percevrait.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou les droits qui en découlent, même après congé, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du Bailleur quant à la personne du cessionnaire et sans préjudice du droit de préemption stipulé ci-après, qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant sa durée et ses renouvellements.

HB

Le Bailleur devra être dûment appelé au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie du projet d'acte de cession, à la signature de l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager envers lui et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

En outre, le Preneur ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au Bailleur. Celui-ci disposera, après la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera faite du projet d'acte de cession du fonds de commerce qui ne pourra pas comporter de faculté de substitution au profit d'un tiers, d'un délai d'un mois pour faire savoir au Preneur s'il entend acquérir aux conditions proposées ou aux conditions à débattre entre les parties.

La cession devra alors intervenir dans le mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi cette préemption serait réputée non avenue.

A défaut de réponse dans le délai prévu, le Bailleur sera considéré comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du Code civil.

Section 2.10 TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex, fax, et autres télécommunications équipant les lieux loués telles que wifi, câble, la télévision numérique, réseau internet 3G ou 4G.

Le Preneur paiera directement ses consommations et redevances à ce titre. D'une manière générale, il en sera de même pour tous les fluides et énergies nécessaires à son activité.

Le Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ et à en supporter tous les frais et incidences notamment tous travaux et réparations.

Dans le cas d'un besoin par le Preneur d'un accord écrit par le Bailleur ou son mandataire pour faire quel qu'installations que ce soit dans ce domaine, le Bailleur s'engage à lui fournir cet accord écrit sans engager de frais.

AB HB

Section 2.11 RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des impôts, taxes et contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, ce qui devra être constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Cet état des lieux de sortie devra être établi contradictoirement et amialement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le Preneur devra, dans les 48 heures, notifier au Bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur. A défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du Preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à la section 4.10.

Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES

Section 3.01 LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base qui s'entend Hors taxes et Hors Charges dont le montant est précisé sous la section 4.10, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation, et suivant les modalités stipulées sous la section 3.07.

Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS

T.V.A (1) : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

AB HB

Section 3.03 CHARGES ET ACCESSOIRES

1/ REPARTITION DES CHARGES

Conformément au décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, une liste limitative répartissant les charges entre le Preneur et le Bailleur sera annexée au présent bail.

Cette liste donnera lieu à un état récapitulatif annuel. Cet état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L 145-40-2, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi et, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communiquera au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou à la gestion des loyers de l'immeuble faisant l'objet du bail, resteront exclusivement à la charge du Bailleur.

Le remboursement des charges s'effectuera par une régularisation comptable qui interviendra telle que prévue dans les formes et délais ci-dessus.

2/ ETATS DES TRAVAUX

Lors de la conclusion du bail puis dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur devra communiquer un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût et un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir assorti d'un budget prévisionnel. A la demande du Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur tout document justifiant le montant de ces travaux.

Section 3.04 MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en douze termes mensuels de paiement égaux, le 1^{er} jour de chaque mois. Les premiers et derniers loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du Preneur.


AB HB

Section 3.05 DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

A la signature du bail, il sera remis au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges soit à la somme de NEUF MILLE SIX CENT EUROS (9 600.00 EUROS). Le Bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur, qui pourra en disposer comme il le voudra, pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté 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. Par suite, ladite somme ne pourra 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 du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers 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 et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application des articles L. 622-13 et L. 622-14 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Enfin, en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du bail imputable au Preneur, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent bail, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au Bailleur.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur ce que ce dernier reconnaît.

Le Preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

AB HB

Section 3.06 CAUTION SOLIDAIRE

Le Preneur remet en outre ce jour au Bailleur une caution solidaire établie à son profit par Monsieur BENTAHAR ABDENADJI gérant de la société Preneur telle qu'elle demeure ci-après annexée

Cette caution est une condition essentielle du bail. La disparition de cette caution pour quelque motif que ce soit permettra au Bailleur de solliciter la résiliation de la présente convention.

Section 3.07 REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux)

L'indice de référence initial est précisé sous la section 3.07 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux cas de révision légale prévus aux articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de Commerce qui sont de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Il est convenu entre les parties qu'en cas de renouvellement de bail, le loyer ne pourra être inférieur à la valeur locative définie par expert.

Cal
AB HB

Article 4. AUTRES OBLIGATIONS

Section 4.01 DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

En vertu de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption pour l'acquisition des locaux loués si le Bailleur décide de les proposer à la vente.

La notification de l'offre de vente des locaux au Preneur se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur disposera d'un délai d'1 mois à compter de la notification pour accepter l'offre. A compter de l'acceptation de l'offre, le Preneur disposera d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente (3 mois si recours à un prêt) ; si ce délai n'est pas respecté, le Bailleur pourra vendre les locaux à un tiers.

Dans le cas où le propriétaire vendrait les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Preneur pourra se substituer à cet acquéreur.

Conformément aux dispositions légales par défaut, ce droit de préemption n'a pas vocation à s'appliquer, en cas de :

- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Section 4.02 DROIT DE PREEMPTION RENFORCE AU PROFIT DU PRENEUR

De convention expresse et déterminante, les Parties conviennent que si, au cours de la durée du présent bail, de son renouvellement ou de sa tacite reconduction, et dans les cas où ne s'appliquerait pas le droit de préemption légal prévu à l'article L 145-46-1 du code de commerce, c'est-à-dire notamment dans les cas suivants :

- *Mise en vente du local loué en même temps qu'un autre local ;*
- *Mise en vente de l'immeuble entier dans lequel se situent les locaux loués ;*

le Bailleur venait à vendre les locaux dont il est propriétaire, il serait tenu de présenter en priorité à toute autre personne une offre de vente au Preneur.

Pour assurer l'exécution de ce droit de préférence, profitant au Preneur, le Bailleur sera tenu de lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le prix de vente offert et les autres conditions de la vente.

Dans le mois de la réception par le Preneur de ladite offre de vente, ce dernier devra répondre par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier adressé au Bailleur afin :

- Soit de se porter acquéreur de tous les locaux objets de la vente proposée par le Bailleur au prix et conditions proposés par le Bailleur
- Soit de refuser cette offre.

 AB HB

En cas d'accord formulé par le Preneur, la signature de la promesse synallagmatique de vente devra intervenir dans les TRENTE JOURS de la réception par le Bailleur de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de l'acte d'huissier.

En cas d'absence de réponse dans ce délai du Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier adressée au Bailleur, cette attitude sera de convention expresse entre les parties, interprétée comme un refus par le Preneur de se porter acquéreur.

Passé ce délai sans réponse ou en cas de réponse négative de la part du Preneur, le Bailleur sera donc libéré de son engagement vis-à-vis du Preneur et ne pourra voir sa responsabilité engagée à ce titre. Il pourra alors proposer à la vente du bien objet du présent bail à qui bon lui semble.

Section 4.03 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et 1 mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit ou ne le sera pas si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le Bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

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 au Bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, 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.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer mensuel TTC comprise augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation

HB AB

expresse, voulue et acceptée par les Parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Section 4.04 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera tous les frais et droits des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les honoraires des conseils de chaque partie seront pris en charge par la partie qui les a sollicités.

Le Preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du Preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du Preneur.

Section 4.05 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social ou domicile (si personne physique) et le Preneur dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIERES

Section 4.06 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés : Paris (75), 12 rue Arthur Groussier.

Et se composent comme suit : Lot n° 4 au rez-de-chaussée et lots n° 51, 52, 57, 58 au sous-sol

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) 12 Rue Arthur Groussier.

Ab HB

La propriété faisant l'objet des présentes est située à PARIS (75010), 12 Rue Arthur Groussier, anciennement rue Parmentier.

Elle comprend :

En façade sur la rue, un bâtiment double en profondeur, avec retour en aile derrière gauche sur cour, simple en profondeur, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages et d'un sixième mansardé sur la rue.

Lot numéro quatre (4) :

Au rez-de-chaussée, à droite, un café-restaurant ouvrant sur la rue et ses dépendances comprenant

Une chambre noire, une cuisine éclairée sur la cour, une pièce éclairée sur la cour. Droit aux water-closets communs.

Et les soixante-douze millièmes (72 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 13 du plan.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 14 du plan.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 19 du plan.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

AB HB

Au sous-sol, une cave portant le numéro 20.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Locaux accessoires au bail : néant

Il est convenu entre les parties que le loyer ci-après défini est établi forfaitairement et non pas au m² de surface louée, la mention de cette surface, si elle existe, ayant un caractère uniquement indicatif.

Section 4.07 DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 20 décembre 2019
- Date de fin de bail : 19 décembre 2028
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : 20 décembre 2019
- Date de départ du loyer : 20 mars 2020. Le Bailleur consent à titre de franchise de loyer de ne pas appliquer de loyer, charges ni taxes au titre des trois premiers mois de location en contrepartie des travaux devant être réalisés par le Preneur.
- Dates d'échéances triennales au bénéfice du Preneur 20 décembre 2022, 20 décembre 2025

Section 4.08 DESTINATION

- ACTIVITE AUTORISEE : Restauration Tex Mex.

Section 4.09 DROIT D'ENTREE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le Preneur au Bailleur d'une somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à titre de droit d'entrée, hors taxes étant précisé que cette somme n'est pas assujettie à la TVA ;

Il est expressément convenu que cette somme devra être payée au moment de la signature du contrat de bail, soit le ~~23~~ 20 décembre 2019, par chèque de banque.

AM 20 HB

HB AB HB

Ce versement a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation du local loué résultant de l'octroi au Preneur de la propriété commerciale.

En conséquence cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer.

Lors du départ du locataire des lieux loués pour quelque motif que ce soit et à quelque date que ce soit, le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au Bailleur.

A défaut de règlement de ladite somme, le présent bail pourrait être résilié dans les conditions de l'article 14 relatif à la clause résolutoire.

Section 4.10 LOYER ANNUEL DE BASE

- Loyer annuel de base H.T TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (38 400 EUROS) soit TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200 €) par mois.

- ILC à date de signature : 2^{ème} trimestre 2019 d'une valeur de 115,21 publié le 21/09/2019.

Par dérogation aux dispositions des articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure,
2. clause pénale,
3. dommages et intérêts,
4. intérêts de retard,
5. provisions sur charges et soldes de charges,
6. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. indemnités d'occupation ou loyers courants,
8. indemnités d'occupation ou loyers arriérés.

A la date de signature du bail, la société SCI GROUSSIER n'a pas effectué de demande d'assujettissement à la TVA auprès de l'administration fiscale. Elle se réserve le droit d'opter pour ce régime à tout moment au cours du bail.

Dans le cas où elle opte pour ce régime et pour que le Preneur soit assujetti à la TVA et paye ses loyers en incluant la TVA, le Bailleur devra notifier au Preneur par courrier recommandé avec accusé de réception l'entrée en vigueur de l'option.

AB HB

Section 4.11 PROVISIONS SUR CHARGES

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du Preneur une provision annuelle fixée à SEPT CENT VINGT EUROS (720,00 EUROS), soit par mois SOIXANTE EUROS (60 EUROS) hors taxes et hors charges. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

Section 4.12 FACULTE DE SUBSTITUTION

De convention expresse entre les Parties, ainsi qu'il est précisé en en-tête des présentes, Messieurs Abdenadji BENTAHAR et M. Balir HAOUACHE, identifiés en en-tête, agissent exclusivement dans l'intérêt et pour le compte de la société en cours d'immatriculation dénommée CALIFORNIGHT, laquelle dès son immatriculation se substituera intégralement à eux dans le cadre des présentes et reprendra à cet effet intégralement tous les droits et obligations du présent acte.

Section 4.13 AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Etat des Risques naturels miniers et technologiques – joint au bail
- 2) Diagnostic de performance énergétique

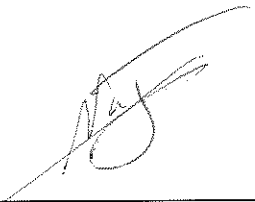
Préalablement à la signature du présent bail, le Bailleur a remis au Preneur, ce que ce dernier reconnaît expressément, un diagnostic de performance énergétique répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

- 3) Dossier Technique Amiante

Le Bailleur a fourni préalablement et par écrit le Dossier technique amiante (DTA) au Preneur, lequel déclare avoir pris connaissance du contenu de ce DTA et en faire son affaire.

Fait en trois (3) exemplaires.

AB HB

	
	M. Igaal HANOUNA Gérant <u>Agissant pour le compte de :</u> SCI GROUSSIÉ 12
	<i>Date de signature : 20/12/2019</i> <i>Lieu de signature : Paris</i>
	
M. Abdenadji BENTAHAR <u>Agissant pour le compte de :</u> CALIFORNIGHT <i>Société en cours d'immatriculation</i>	M. Balir HAOUACHE <u>Agissant pour le compte de :</u> CALIFORNIGHT <i>Société en cours d'immatriculation</i>
<i>Date de signature : 20/12/2019</i> <i>Lieu de signature : PARIS</i>	<i>Date de signature : 20/12/2019</i> <i>Lieu de signature : PARIS</i>

Liste des annexes :

Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges prévu à l'article L 145-40-2 du code de commerce ;

Annexe 2 : Dossier technique ;

Annexe 3 : Etats récapitulatifs des travaux ;

Annexe 4 : Photocopie des Chèques de Banque concernant le droit d'entrée et le dépôt de garantie ;

Annexe 5 : Attestation d'assurance (la dénomination précédente de la société « NB&CO » sera modifiée en « CALIFORNIGHT ») ;

Annexe 6 : Caution personnelle ;

Annexe 7 : Remise des clés.

*

AB HB