

**BAIL COMMERCIAL**  
**soumis aux dispositions**  
**des articles L. 145-1 à L. 145-60**  
**du Code de Commerce**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

—  
Ci-après dénommés « *le Bailleur* »,  
**d'une part**

**ET :**

**EL TIKI-TAKA**

Société par Actions Simplifiée à associé Unique

Au capital de 3.500,00 euros

En cours d'immatriculation au RCS de NANTERRE

Ayant son siège social 354 avenue de la Division Leclerc – 92290 CHATENAY-MALABRY

Représentée par Monsieur Mohammed BENAÏSSA, Président nommé dans les statuts, domicilié en cette qualité audit siège

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera automatiquement reprise par elle-même des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même. La société devra sans délai justifier au Bailleur de son immatriculation par la production d'un original de l'Extrait KBis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

**Il est précisé que si la SASU EL TIKI-TAKA n'est pas immatriculée au RCS compétent dans un délai d'un mois à compter de ce jour, date de la signature du bail, Monsieur Mohammed BENAÏSSA sera titulaire dudit bail et en assurera à titre personnel toutes les obligations.**

Ci-après dénommée « *le Preneur* »,  
**d'autre part**

**IL EST CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIVIT :**

M.B

A

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJET – DURÉE – DÉSIGNATION<br/>DESTINATION - ETAT DES LIEUX</b> |
|---------------------------------------------------------------------|

### **Article 1 - Objet**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

### **Article 2 - Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 7 février 2020 pour expirer le 6 février 2029.

Le Preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois au moins à l'avance par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

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

### **Article 3 – Désignation des locaux loués**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- au 354 avenue de la Division Leclerc – 92290 CHATENAY MALABRY ;
- dans le bâtiment sur avenue, dit « *bâtiment* » au rez-de-chaussée, une boutique d'une superficie de 100 m<sup>2</sup>, représentant le lot n° 5 du règlement de copropriété et les 337/6175<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- à l'arrière du bâtiment A et y adossé, dans le bâtiment B, une construction comportant une pièce unique à usage de coffre et archives de 19 m<sup>2</sup>, représentant le lot n° 50 du règlement de copropriété et les 11021/6174<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé qu'aux termes du règlement de copropriété, il est indiqué que le lot n° 50 ne peut être cédé qu'au propriétaire du lot n° 5.

Tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation et description, le Preneur déclarant avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoirs visités préalablement aux présentes.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

M.B

#### **Article 4 – Destination des lieux**

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de :

#### **RESTAURATION TRADITIONNELLE SANS ALCOOL ET VENTES A EMPORTER**

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale, étant précisé qu'il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement à l'usage de remise ou de réserve s'agissant du lot n° 50.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur par acte extra-judiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L.145-47 et suivants du Code de Commerce.

Le Bailleur ne donne au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, ni d'obtention par ce dernier de toutes autorisations, quelles qu'elles soient, qui seraient nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter les normes sanitaires, de salubrité et d'extraction de fumée ou d'odeur relatives à son activité dont il en sera seul responsable.

#### **Article 5 - État des lieux**

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de Commerce et est annexé aux présentes.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera 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.

A défaut de cet état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels quels, sauf preuves contraires.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

M.B.

Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement selon le descriptif annexé au présent bail. Le Preneur s'engage à les faire exécuter, à ses frais et risques, dans le respect des prescriptions fixées ci-après, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### **Article 6 - États des risques naturels, miniers et technologiques**

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que les biens, objet des présentes, sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 7 novembre 2015 sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, qui est annexé au présent bail, ce que le Preneur reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine une inondation ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance, et ce pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble.

### **Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) - Diagnostic amiante – Diagnostic termites**

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de performance énergétique des locaux, le Diagnostic lié au rapport amiante ainsi que l'Etat relatif à la présence de termites sont annexés au bail.

### **Article 8 - Risques de pollution**

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

### **Article 9 - Clause environnementale**

Conformément à l'article L.125-9 du Code de l'environnement, le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des lieux loués.

Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux lieux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

M.B

En application des articles R.137-1 à R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à définir les obligations respectives des Parties et à organiser entre elles une concertation dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des lieux loués.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

### Article 10 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **28.800,00 euros** (VINGT HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS) hors charges, soit **2.400,00 euros** (DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS) mensuel hors charges, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance, à terme échu, soit le dernier jour de chaque mois et pour la première fois le 31 juillet 2020 compte tenu de la franchise de loyer visée ci-après.

A titre dérogatoire et d'un commun accord entre les parties au présent bail, le Bailleur a accordé au Preneur une franchise du paiement du loyer mensuel hors charges durant une période de 6 mois (SIX MOIS) afin de lui permettre la réalisation de travaux d'agencement dans les locaux loués.

En conséquence, le 1<sup>er</sup> terme de loyer charges comprises exigible interviendra à la date du **31 juillet 2020**.

Les parties conviennent que le loyer du présent bail n'est pas soumis à la TVA.

### Article 11 – Indexation annuelle du loyer

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> février 2021 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, valeur 115,21.

Le calcul du nouveau loyer s'effectuera de la façon suivante :

$$\frac{\text{montant du précédent loyer} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice.

A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

### Article 12 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le locataire verse au Bailleur, ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **14.400,00 euros** (QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS) à titre de dépôt de garantie correspondant à six termes de loyers hors charges.

M.B

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire dans les trois mois suivant la remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans les mêmes proportions afin de toujours correspondre à trois termes de loyers hors charges.

### **Article 13 - Charges, impôts, taxes et redevances**

#### **13.1 -**

Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion technique autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des frais de ravalement et des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et de l'assurance de l'immeuble ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;
- impôts et taxes tels que la Taxe foncière, la Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, de balayage et autres encombrants liés à l'usage du local loué ainsi que toute nouvelle contribution, taxe ou redevance liée à l'usage du local ou de l'immeuble dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Le montant de la provision sur charges à régler par le Preneur au Bailleur est fixé à la somme mensuelle de **150 euros** (CENT CINQUANTE EUROS) qui sera réglée à compter de la signature dudit bail.

En conséquence, le loyer mensuel charges comprises sera donc de **2.550,00 euros** (DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS) payable le dernier jour de chaque mois, à compter du 31 juillet 2020.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur le premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

M.B.

AL

### 13.2 -

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 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 mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;
- les impôts, taxes, contributions, redevances et honoraires dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède ;
- les primes d'assurance de l'immeuble.

### 13.3 -

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

### 13.4 -

Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur, son mandataire ou le syndic.

Le Bailleur établira chaque année un récapitulatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incluant la régularisation de charges à adresser au Preneur dans les 3 mois de la reddition des charges.

Le Preneur disposera d'un délai de mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

## Article 14 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

1.3

## **Article 15 - Garnissement**

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession.

## **Article 16 - Assurances**

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

# **CONDITIONS D'OCCUPATION**

## **Article 17 - Règles générales d'occupation des locaux**

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

M.B.

- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

#### **Article 18 - Respect des prescriptions administratives et autres**

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

#### **Article 19 - Gardiennage - Services collectifs**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

#### **Article 20 - Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

H.B

## **Article 21 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

## **Article 22 - Occupation personnelle – Sous-location – Location-gérance**

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués ainsi que son personnel.  
Il est interdit au Preneur de :

- concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués à peine de résiliation du bail.

Cependant, le Preneur pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués.

Il devra notifier au Bailleur cette mise en location gérance et lui remettre une copie du contrat.

## **ENTRETIENS - TRAVAUX**

### **Article 23 - Entretien des locaux**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

M. B.  
10

AC

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations définie l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

#### **Article 24 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, le Bailleur acceptant une diminution de loyer en cas de travaux durant plus de 21 jours, conformément à l'article 1724 du Code Civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

#### **Article 25 - Transformations et améliorations par le Preneur**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

A.B

## CESSION

### Article 26 – Cession du droit au bail

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à donner son accord ou son refus sur le cessionnaire présenté par le Preneur et à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les 15 jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le Bailleur dispose d'un délai de 15 jours suivant la réception de cet accusé pour faire connaître son intention de refuser ou accepter le cessionnaire et de concourir à l'acte, étant précisé qu'il sera passé outre s'il ne répond pas ou ne souhaite pas concourir à l'acte de cession.

Préalablement à la réalisation de la cession, le Bailleur disposera toutefois d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le Preneur devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au Bailleur, son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'indemnité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du Bailleur de faire connaître, dans un délai de 30 jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R. 214-16 du Code de l'Urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A.214-1 du Code de l'Urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui est ouvert.

M.B.

## FIN DU BAIL

### **Article 27 - Destruction des locaux loués**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

### **Article 28 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

### **Article 29 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L.145-28 du Code de Commerce, ou à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, ou à défaut d'exploitation conforme à la destination des lieux loués et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent et exécutoire par provisions nonobstant appel.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

### **Article 30 – Clause pénale**

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et des mises en demeure délivrées par le Bailleur ou son mandataire au Preneur ou des délivrances d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le Preneur seront automatiquement majorées de 20% à titre d'indemnité forfaitaire, et ce sans préjudice de tout frais, quelle qu'en soit la nature, engagé pour le recouvrement des sommes et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du Preneur.

M.B.

*AL*

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

## **DISPOSITIONS DIVERSES - CAUTIONNEMENT**

### **31 – Droit de préemption au profit du locataire**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial ;
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

### **Article 32 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### **Article 33 - Frais**

Les parties ont convenu que les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre elles, ceux qui en seraient la suite ou la conséquence en cas de litige seront supportés et acquittés par le Preneur seul qui s'y oblige.

### **Article 34 – Attribution de juridiction**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 35 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur à l'adresse indiquée au début du présent bail ;
- le Preneur dans les lieux loués, le Bailleur devant être informé de tous changements intervenant en cours de bail.

P.B.

1000

- Monsieur Mohamed BENAÏSSA qui se porte caution personnelle et solidaire par acte séparé et annexé composant un tout indissociable avec le présent acte.

- état des lieux ;
- état des risques naturels, miniers et technologiques ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- règlement de copropriété ;
- acte de cautionnement solidaire.

En trois exemplaires originaux, dont un exemplaire pour la caution solidaire  
\*Signature des parties précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »



*[Signature]*

*Seif*