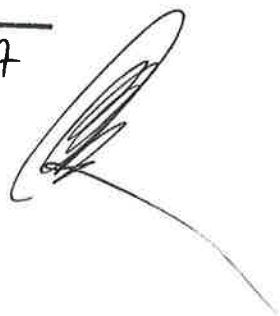


Il a été créé une
copie exécutoire nominative
pour un montant
de :
le : 5/6/2017



2311:4420AB

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
Le PREMIER JUIN

[REDACTED]
[REDACTED]
siège est à MAURENNE (22100)

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :
- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

[REDACTED]
[REDACTED]
N° : [REDACTED]
[REDACTED]

défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de IGNY (Essonne) le 2

[REDACTED]

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à LE PLESSIS ROBINSON (Hauts-de-Seine) 5 allée Louis Le Vau identifiée sous le numéro SIREN 823255203 RCS NANTERRE.

PRESENCE - REPRESENTATION

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

du 22 mai 2017, demeurée ci-annexée.

W



G.T

La Société dénommée SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA est ici représentée par Madame Gaëlle TEZA, demeurant à LE PLESSIS ROBINSON (92350), 5 [REDACTED] sa qualité de président de ladite société fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts sous seing privé de ladite société en date du 1er septembre 2016 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 12 desdits statuts.

Lesquels, préalablement à l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

1/Suivant acte sous seing privé en date à SCEAUX du 26 et 28 avril 2011 enregistré au POLE ENREGISTREMENT PARIS 16 le 6 juillet 2011 bordereau n° 2011/699 case 37, que lui a consenti, [REDACTED], a consenti un bail commercial soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, à la société dénommée L'ATELIER DES FLEURS, EURL au capital de 8.000 €, dont le siège social est au 17/19 rue Houdan 92330 SCEAUX, pour une durée de neuf années entières consécutives ayant commencé à courir le 26 avril 2011, portant sur les locaux ci-après désignés.

Une copie de ce bail est demeurée ci-annexée.

[REDACTED]
[REDACTED] préalablement aux présentes, la société dénommée L'ATELIER DES FLEURS, a cédé ledit bail, au profit de la société dénommée SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, ci-dessus plus amplement nommée.

CECI ETANT EXPOSE, les parties ont convenu de conclure un nouveau bail en conformité avec la réglementation applicable à ce jour.

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

Les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de SCEAUX (Hauts-de-Seine) 17/19 rue Houdan .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : N, numéro : 93, lieudit : 2B rue des Ecoles, pour une contenance de : 06a 27ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO QUATRE (4)

Bâtiment A, au sous-sol, un emplacement de cave (machinerie).

Et le 1/1032ème des parties communes générales.

Et le 1/1000ème des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO NEUF (9)

Bâtiment B, au rez-de-chaussée, une boutique et arrière boutiques.

Et les 25/1032èmes des parties communes générales.

Et les 52/1000ème des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO DOUZE (12)

Bâtiment B, au rez-de-chaussée, une réserve et chambre froide.

Et les 9/1032èmes des parties communes générales.

Et les 52/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tels que les biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncée, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Un plan de situation est demeuré ci-annexé.

Un plan des lots tel qu'annexé au règlement de copropriété du 23 novembre 1983 ci-après visé est demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître THEVENIN, notaire à CHATENAY MALABRY, le 23 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VANVES 2, le 11 janvier 1984, volume 5468 , numéro 10.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître THEVENIN, notaire à CHATENAY MALABRY, le 15 mars 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VANVES 2 le 13 avril 1984, volume 5577 , numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEAU, notaire à CHATENAY MALABRY, le 28 juillet 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VANVES 2 le 13 mai 1994, volume 1994 P, numéro 3830, suivi d'un acte rectificatif, en date du 26 octobre 1993 publié le 13 mai 1994, volume 1994 P, numéro 3833.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PELONI, notaire à PARIS, les 20 et 22 février 1996 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VANVES 2 le 19 avril 1996, volume 1996 P, numéro 3077.

Le PRENEUR déclare bien connaître les dispositions du règlement de copropriété contenant état descriptif de division susvisé pour en avoir reçu un exemplaire dès avant ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître THEVENIN, notaire à CHATENAY MALABRY, le 23 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 11 août 1998, volume 1998 P numéro 7443.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le

Il est demeuré ci-annexé.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné, pour demeurer ci-annexé, un inventaire qu'il a établi sous sa responsabilité des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel que le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR dans le délai fixé par l'article R.145-36 du Code de Commerce.

+ au en
état des
lieux
l'entrée
n'a été
faite au
notaire
munié
G.T. H
9

H

G.T.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurés ci-annexés :
 -un certificat d'urbanisme n° CU 092071 17 00158 et un certificat administratif délivrés par le maire le 24 mai 2017 ;
 -un courrier de renseignements sur l'alignement ;
 -les renseignements sur les carrières ;
 -un plan cadastral et un plan de situation.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les recherches effectuées conformément à l'article R. 1334-24 du Code de la santé publique Code n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par Le CABINET PIERRE MULLET, sis à SCEAUX (92330) 16 bis rue Jacqueline, le 22 avril 2011 demeuré ci-annexé.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article R. 1334-29 du Code de la santé publique à compter du 1er janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites à la présente section. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issue d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.

A cet égard, il est précisé que Le CABINET PIERRE MULLET, sis à SCEAUX (92330) 16 bis rue Jacqueline a obtenu, l'attestation de compétence conformément au code ci-dessus visé, dont une copie est demeurée ci-annexée.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'état des risques naturels et technologiques a été établi, conformément à l'article L 125-5 du Code l'Environnement, le 22 mai 2017, soit depuis moins de six mois , duquel il résulte que le bien n'est pas situé dans le plan de prévention de risques naturels et technologiques.

Cet état est demeuré ci-joint et annexé.

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble et en faire son affaire personnelle.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE CEDANT déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet Pierre MULLER, susnommé, le 22 avril 2011, demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le BAILLEUR indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;




G.T

- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

Sont demeurés ci-annexés :

Fichiers BASIAS BASOL : non concerné

Liste des installations classées : non concerné.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juin 2017 pour se terminer le 31 mai 2026.

Congé par le PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extra-judiciaire, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

LE PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, LE PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

DESTINATION DES LIEUX

Le BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR pour y exercer les activités suivantes :

[Signature] *hf* *GT*

TOUS COMMERCES DONT L'EXERCICE EST CONFORME AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET EXCLUT TOUTE NUISANCE OLFACTIVE A L'EXCEPTION DE L'ACTIVITE DE GLACIER.

LE BAILLEUR ne confère aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations même similaires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des activités sus désignées sans recours contre le BAILLEUR.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

Article 1 – Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel que constaté dans l'état des lieux, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état ou adjonction d'équipements supplémentaires autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de l'ensemble des locaux loués sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des copropriétaires de l'immeuble, des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.





G.T

Article 3 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 4 – Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux loués suivant leur destination.

Règlement général de l'immeuble

Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Ramonage – Chauffage

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Relevé de compteurs d'eau

Il devra laisser pénétrer dans les lieux tout personnel du service chargé du relevé des compteurs d'eau, si ces derniers sont situés dans les locaux loués.

Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment utilisés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des congés payés annuels, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et

après avoir obtenu les autorisations , nécessaires, administratives et de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer,




G.T.

notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Le PRENEUR supportera, sans recours contre le BAILLEUR, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes en conformité avec la réglementation, notamment en ce qui concerne l'accès au public, l'accès aux handicapés, l'hygiène et la sécurité.

Le PRENEUR, comme le BAILLEUR, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviennent nécessaires.

Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.
- les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exclusion des travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, qui demeure à la charge exclusive du bailleur.

Indépendamment du loyer versé, le PRENEUR s'engage irrévocablement à régler au BAILLEUR dans les mêmes conditions et échéances, une provision mensuelle sur lesdites charges de copropriété, d'un montant de 35 euros, à charge par les parties de faire les comptes en fin d'année, sur justificatif produit par le BAILLEUR.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

nf

4

05

Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au BAILLEUR en lui adressant chaque année une attestation d'assurance.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démolé ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

nf
G-T

Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

LE BAILLEUR devra ensuite informer le PRENEUR de tout défaut de paiement des cessionnaires ou sous-locataires, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ceux-ci.

Quant au PRENEUR, et durant trois années, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Article 14 – Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 16 – Loyer et fin de bail

Si par erreur, pendant les mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Article 17 – Remise des clefs

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

Article 18 – TRAVAUX

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus.

Article 19 – Non responsabilité du BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

WF

y

G.T

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Article 20 - Dépenses incombant impérativement au BAILLEUR

Le notaire précise que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

1°/ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°/ 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'alinéa précédent ;

3°/ Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4°/ Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5°/ Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

DROIT DE PREFERENCE

■■■■■ consent, sous réserve du respect des règles d'urbanisme d'usage en la matière, au profit de la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, ou de toute personne physique ou morale qu'elle choisira de lui substituer, un droit de préférence et de priorité sur tout tiers, pour l'acquisition des biens et droits immobiliers sis 17/19 rue Houdan 92330 SECAUX, et dont la désignation est visée en première page du présent acte.

Le prix de cession sera déterminé sur la base du prix moyen obtenu après estimation de la valeur desdits biens par deux agences immobilières locales, dont l'une aura été choisie par le propriétaire et l'autre, par le bénéficiaire du droit de préférence ou son substitué.

W

4

G.T

Si toutefois, M. [REDACTED] devait justifier d'une offre écrite formulée par un tiers, pour un montant supérieur au prix moyen déterminé dans les conditions ci-avant décrites, celle-ci devra proposer par courrier RAR, en priorité à la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA ou à son substitué (sous réserve qu'elle ait eu connaissance de l'exercice de la substitution par la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA) d'acquérir aux mêmes conditions financières lesdits biens et devra lui préciser en outre, l'identité précise et complète de son tiers acquéreur.

La société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA ou son substitué devra répondre à cette proposition dans un délai de 15 jours à compter de sa réception.

A défaut de réponse dans les délais ou en cas de rejet de l'offre par la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, M. [REDACTED] pourra céder son bien audit tiers et devra notifier à la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, copie de l'attestation notariée de vente, dans les 15 jours de sa réalisation.

La société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA conservera en tout état de cause, son droit de priorité sur l'acquisition desdits biens dans l'hypothèse de non-réalisation de la vente au tiers.

Toute cession à un tiers intervenue en violation des prescriptions ci-dessus exposées et du droit de priorité consenti à la société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA, ouvrira automatiquement droit à dommages et intérêts au profit de cette dernière.

La société SO PHENICIA BY TRAITEUR ZETA n'a, en tout état de cause, aucune obligation d'achat et ne dispose que d'une faculté d'acquérir les biens susvisés.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (11.400,00 €) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs mensuellement à concurrence de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €) à terme à échoir.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E. pour le 4^{ème} trimestre 2016 qui ressort à 108,91, l'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

L'attention du BAILLEUR est attirée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce qui interdit d'appliquer la révision du loyer avant la date de la demande effective de révision, notamment si le loyer ne peut être définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision.

HF
G.T

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a versé la somme de DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (2.850 €) représentant trois (3) mois de loyer à titre de dépôt de garantie, laquelle somme a été versée à l'instant en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, sans réserve,

De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à trois (3) mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de DIX (10) pour cent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE D'INDEMNITE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.





En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du PRENEUR dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies Code général des impôts) ainsi que celle due par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

La présence d'un seul associé assujetti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, si le BAILLEUR est assujetti à la CRL, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe ou toute autre taxe équivalente au BAILLEUR à première demande.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.





En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

DONT ACTE sur SEIZE pages

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

FAIT à PARIS ([REDACTED]) les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : —
- Blanc(s) barré(s) : —
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : deux
- Chiffre(s) nul(s) : —
- Mot(s) nul(s) : —
- Renvoi(s) : un

4

G.S.

W

[Signature]

[Signature]

←

C