

## BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce.

### COMPARUTION

#### ENTRE :

La **Société Civile à Capital Variable UMR SELECT RETAIL**, dont le siège social est 303, square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° 529 017 147 RCS EVRY,

Représentée par son **Gérant la Société SOFIDY**, Société Anonyme au capital de 554.128 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées, 91026 Evry cedex immatriculée au RCS d'EVRY sous le N°338 826 332, Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE,

Représentée par **Monsieur Michael RICCIARELLI**, Directeur Adjoint du Département Immobilier.

Soussigné d'une part.

#### ET :

Monsieur **RIZWAN Ahmed**, née à Rawalpindi le 5 Septembre 1970 demeurant 14, Rue de l'Orme au Charron, 77340 Pontault-Combault.

Monsieur **RIZWAN Ahmed** a signé le présent bail au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Monsieur **RIZWAN Ahmeds**'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du présent bail, à justifier auprès du BAILLEUR de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le PRENEUR agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf si le BAILLEUR préfère faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Monsieur **RIZWAN Ahmed** se porte fort, promettant ratification, de l'exécution des obligations résultant de la présente clause par la société en cours d'immatriculation, et ce vis-à-vis du

BAILLEUR qui accepte.

Après avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR, le PRENEUR pourra se substituer au profit de

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**

Soussigné d'autre part.

RA

IR

## SOMMAIRE.

COMPARUTION	1
SOMMAIRE.	2
ARTICLE 1 – DESIGNATION	3
ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 – LOYER	4
ARTICLE 5 - INDEXATION	5
ARTICLE 6 – CHARGES	6
ARTICLE 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE	7
ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSION - APPORT	7
ARTICLE 9 - ENTRETIEN - TRAVAUX	8
ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LIEUX	10
ARTICLE 11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE	10
ARTICLE 12 - ASSURANCE	11
ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES	12
ARTICLE 14 - TOLERANCES	14
ARTICLE 15 – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION	14
ARTICLE 16 – PREEMPTION	14
ARTICLE 17 – NANTISSEMENT	15
ARTICLE 18 – LOCATION GERANCE	15
ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE	15
ARTICLE 20- CAUTION BANCAIRE	16
ARTICLE 21- CLAUSE RESOLUTOIRE	16
ARTICLE 22 – DROIT DE PREFERENCE	17
ARTICLE 23 - FRAIS	17
ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	17
ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE	17

## CECI AYANT ETE RAPPELE

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La société **UMR SELECT RETAIL** donne en location à titre commercial conformément aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, priment toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

#### ARTICLE 1 – DESIGNATION

Un local à usage commercial situé au 46, Avenue Claude Vellefaux 75010 Paris.  
Cadastré BM N° 18

**LOT N°2 dans la Batiment A : au rez de chaussée, une salle de café, une cuisine**

**Représentant : 403/10012èmes des PCG**

**LOT N°60 dans la Batiment A : un sous-sol, l'escalier intérieur d'accès au lot n° 2**

**Représentant : 33/10012èmes des PCG**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les lieux loués ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer ; en conséquence, et par dérogation à l'article 1720 du code civil, le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité

RA

AR



des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment: les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements dans la mesure où ces travaux ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil susvisé sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du Preneur et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le Preneur.

## **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

Lors de la remise des locaux au PRENEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement. Cet état des lieux pourra être joint au présent bail, ou à défaut, conservé par le Preneur et le Bailleur.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

- 3.1** Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **10 (DIX)** années entières et consécutives à compter du **20 Octobre 2016 pour finir le 19 Octobre 2026**
- 3.2** Le preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale soit en 2019, 2022, 2026, dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, c'est à dire en avisant le bailleur par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

## **ARTICLE 4 – LOYER**

- 4.1** Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges de **TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000 Euros)**, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en quatre termes égaux et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, et pour la première fois le **20 Octobre 2016**.
- 4.2** Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.
- 4.3** Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.
- 4.4** Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

RA

AR

4.5 Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4.6 A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

4.7 Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

4.8 Il est convenu que lors des renouvellements du présent bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au montant du dernier loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit loyer.

#### **ARTICLE 5 - INDEXATION**

5.1 Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice INSEE des Loyers Commerciaux.

5.2 La variation du loyer se fera en vertu de la présente clause, le **20 Octobre** de chaque année et pour la première fois le **20 Octobre 2017** le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

5.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

5.4 Pour l'application de la présente clause, et pour se conformer aux dispositions de l'article L 112-1 al.2 du code Monétaire et Financier, il est précisé ce qui suit :

Pour la première indexation, en année N + 1, le loyer de base sera celui indiqué au bail

\* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du **2<sup>e</sup> trimestre 2016 soit 108.40**

\* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, appelé indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

A partir de la deuxième indexation, et donc à partir de l'année N + 2, le nouveau loyer de base sera le loyer révisé l'année précédente

\* l'indice de référence correspondra à l'indice de variation de l'année précédente

\* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, l'indice de variation, sera l'indice de même trimestre de l'année suivante

RA



Et ainsi de suite pour les années N + 3, N + 4...

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

**5.6** Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

## **ARTICLE 6 – CHARGES**

**6.1** Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété légalement répercutables sur le Preneur et afférentes au local loué, de chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères), et tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts, ainsi que la taxe sur les locaux commerciaux si les locaux y sont assujettis, les assurances de l'immeuble, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, d'amélioration du local loué, et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté du local loué sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux locaux loués et à leurs équipements de toute nature

**6.2** Le PRENEUR remboursera au Bailleur les frais de gérance de l'immeuble (3% du loyer HT et HC, hors frais de gestion des loyers), les frais de gestion (hors frais de gestion des loyers) et/ou les honoraires du syndic,

**6.3** Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice. La provision est fixée à **600 € (SIX CENT EUROS)** par trimestre.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

**6.4** Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'amenée des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires.

RA

NR

Le PRENEUR accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le PRENEUR sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

**6.5** La transmission des documents visés par l'article L.145-40-2 du code de commerce pourra s'effectuer sous la forme dématérialisée.

#### **ARTICLE 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le PRENEUR occupera les lieux loués, par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'usage exclusif de « **RESTAURANT, BAR** ».

Pour l'exercice de son activité Le Bailleur la **Société UMR SELECT RETAIL** donnera en jouissance la **Licence IV n° 3370 ci après annexée**. L'exploitant de ladite Licence, Preneur aux présentes, s'engage expressément, irrévocablement à respecter et se conformer aux textes régissant les débits de boissons sou Licence IV.

Cette licence IV demeurera la pleine et entière propriété de la **Société UMR SELECT RETAIL**.

Cette mise à disposition à titre gratuit de cette licence IV se poursuivra pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements

Elle constitue un élément déterminant à la signature du présent bail

#### **ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSION - APPORT**

Le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des locaux, après accord du BAILLEUR et il restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

Le PRENEUR pourra céder ses droits au présent bail après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire et après avoir purgé le droit de préemption du bailleur. Par dérogation aux articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du code de commerce, le PRENEUR restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pour une durée limitée à 10 ans après avoir été informé de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui

RA

AR



servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Il est à noter que cette solidarité cédant/cessionnaire n'est pas seulement conjointe mais qu'elle est également réciproque dans le temps. Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes ou autres, et à l'exécution du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail. Par conséquent, si, au jour de la cession, par exemple, le preneur était débiteur de loyers ou de toutes autres sommes, garantie solidaire de ces sommes serait due par le preneur, bien qu'elles soient antérieures à la cession.

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail, et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. L'agrément du bailleur sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'actions de la personne morale détentrice du droit au bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnaire majoritaire.

#### **ARTICLE 9 - ENTRETIEN - TRAVAUX**

**9.1** Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte.

**9.2** Il aura la charge des réparations, grosses et petites autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté du local loué, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail

Dans la commune intention des parties, l'article 606 du code civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations, réparations que les parties entendent faire supporter au seul bailleur.

C'est pourquoi les parties ont tenu à reproduire au présent bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du bailleur. Ainsi, cet article ne pourra jamais porter à discussion entre les parties et les diverses interprétations jurisprudentielles ne pourront faire obstacle à la commune intention des parties, cette dernière s'imposant au juge en cas de procédure.

Article 606 : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier

Toutes les autres réparations sont d'entretien »

RA

AR



Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, pour les réparations concernant le local loué, objet des présentes

**9.3** Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

**9.4** Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

**9.5** Il prendra toutes précautions contre le gel.

**9.6** Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR 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 lieux loués

**9.7** Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc... sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Par dérogation à l'article 555 du code civil, tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

**9.8** Il s'engage à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes en rendant l'exécution obligatoire.

**9.9** Il s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

**9.10.** D'une manière générale, et sans attendre les prescriptions ou injonctions des autorités administratives, il s'engage à se tenir informé en permanence de l'évolution des législations, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'accès aux handicapés..., et à exécuter à ses frais les travaux devenus nécessaires, afin que le bailleur ne puisse jamais être inquiété.

**9.11** Il s'engage à respecter mais également à faire respecter les réglementations et normes relatives à la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée de son bail. Dans le cas de travaux ou d'opération, et quelque soit le donneur d'ordre, il assure la coordination générale des mesures de prévention. En outre, il établit les plans de prévention pour son compte et pour le compte du bailleur et s'engage à informer sans délai ce dernier de tout évènement pouvant présenter un risque.

**9.12** Le preneur s'engage par ailleurs à spontanément informer le bailleur, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

RA

AR

**9.13** A titre purement commercial et exceptionnel, le BAILLEUR s'engage à participer aux travaux réalisés par le PRENEUR à hauteur de **9000 € HT (NEUF MILLE EUROS)**

Afin de pouvoir bénéficier de cette participation :

- Le PRENEUR facturera le bailleur en une ou plusieurs fois,
- Et en annexant la facture qu'il aura acquittée relativement aux travaux effectués dans le local loué,
- Le montant des factures du PRENEUR au BAILLEUR devra être au moins équivalent aux factures de travaux annexées,
- Le montant cumulé des factures du PRENEUR au BAILLEUR ne devra donc pas dépasser **9 000 € HT (NEUF MILLE EUROS) HT.**

Le paiement de ces factures devra être néanmoins précédé d'une réception sans réserves, par le BAILLEUR ou ses représentants, des travaux refacturés par le PRENEUR au BAILLEUR aux termes des factures annexées.

Cette mesure est, par accord express entre les parties, octroyée exclusivement et à titre strictement intuitu personae au premier gérant et par suite non cessible sous quelque forme que ce soit : cession de fonds, cession de bail, cession de parts de la société exploitante, ou changement de sous locataire, ou, location gérance. Dans de telles hypothèses, cette disposition particulière prise dans le bail sera caduque.

#### **ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LIEUX**

**10.1** Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état de réparation ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

**10.2** A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

**10.3** Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

**10.4** Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

#### **ARTICLE 11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

**11.1** Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

**11.2** Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

*Q. A.*

*M. A.*



- 11.3** Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.
- 11.4** Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.
- 11.5** le preneur devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade

## **ARTICLE 12 - ASSURANCE**

- 12.1** Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, sa perte d'exploitation limitée à deux ans de loyer, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR ;

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire, son assureur et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes des dites polices ainsi que l'acquit des primes.

- 12.2** Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 12.3** Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie certifiée conforme de ses polices, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.
- 12.4** Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.
- 12.5** Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 12.6** Il devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

RA

AR

- a). En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b). En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- c). Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités.
- d). En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- e). En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur une canalisation commune masquée par un coffrage établie par le BAILLEUR ; le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- f). En cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, ou tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des interruptions.
- g). En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

**12.7** Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (CIDRE, détériorations immobilières en cas de vol...), le preneur accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le bailleur ou son assureur.

### **ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES**

**13.1** Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.  
N'embarasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix.

**13.2** Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

RA

AR



Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

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, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Équipement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci dessus

- 13.3** Donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

- 13.4** Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

- 13.5** N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

- 13.6** Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

- 13.7** Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

- 13.8** Le preneur déclare être parfaitement informé et avoir reçu du bailleur tous les documents nécessaires et/ou obligatoires, mêmes s'ils ne sont pas mentionnés en annexe, notamment tous les diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, tel que prévu à l'article L 271.4 du code de la construction et de l'habitat

Le bailleur rappelle également au preneur que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

RA

AR

En cas de cession, le cédant restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire pour toutes les obligations décrites au présent bail, et notamment celles indiquées ci dessus qui devront être expressément reprises dans l'acte de cession.

**13.9** Le preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur (qui dans le cadre d'appel public à l'épargne, peut être amené à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire afin d'illustrer ses documents d'informations) à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des locaux loués et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité, contre le bailleur pour la reproduction des marques, enseignes, vitrines (...) pouvant appartenir au Preneur.

En cas d'utilisation par le Preneur de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le Bailleur ne soit pas inquiété.

**13.10** Le preneur s'engage à communiquer annuellement sur sa demande expresse au bailleur le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitation du local objet des présentes sur simple demande du bailleur.

#### **ARTICLE 14 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

#### **ARTICLE 15 – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION**

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le Preneur devra :

- Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

#### **ARTICLE 16 – PREEMPTION**

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une

LA

AP



manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du bailleur.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

#### **ARTICLE 17 – NANTISSEMENT**

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissemements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

#### **ARTICLE 18 – LOCATION GERANCE**

Le Preneur ne pourra effectuer aucune location gérance sauf accord du Bailleur.

#### **ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE**

**19.1** Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **9.000€ (NEUF MILLE EUROS)**, correspondant à un terme de loyer .

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.



**19.2** Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

**19.3** Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt: il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

**19.4** En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à un terme de loyer TTC ou plus si le bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

**19.5** En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, il est bien entendu que le bailleur pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au preneur qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

#### **ARTICLE 20- CAUTION BANCAIRE**

En plus du dépôt de garantie, le Preneur s'engage à remettre le jour de la signature du bail, ou au plus tard dans les quinze jours de la signature des présentes, une caution bancaire équivalente à la somme de **18 000 €(DIX HUIT MILLE EUROS)** correspondant à un terme de loyer HT HC. Cette caution devra être cessible et/ou transférable sur tous les propriétaires successifs, elle devra également être évolutive en intégrant les indexations du loyer de manière à toujours correspondre à un terme de loyer HT HC

Au plus tard dans les deux mois suivants la restitution du local par le Preneur, le Bailleur lui remettra l'original afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'établissement bancaire.

#### **ARTICLE 21- CLAUSE RESOLUTOIRE**

**21.1** Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.



**21.2** En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

#### **ARTICLE 22 – DROIT DE PREFERENCE**

Il est accordé un droit de préférence au Preneur en cas de vente des murs conformément à la loi Pinel.

#### **ARTICLE 23 - FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

La rédaction du bail donnera lieu à une facturation d'honoraires forfaitaire de 300 € HT si ce bail est rédigé par le bailleur lui même et non pas par un mandataire.

#### **ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

#### **ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour le BAILLEUR en son siège social  
Pour le PRENEUR en les lieux loués.

Fait en deux exemplaires

A EVRY, le 20 OCTOBRE 2016

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

**UMA SELECT RETAIL**

303, Square des Champs Elysées

91020 EVRY Cedex

Tel: 01 69 87 02 00

Fax: 01 69 87 02 01

Sont annexés :

1. Annexes techniques,
2. Inventaire des catégories de charges liées au bail,
3. Annexe travaux,
4. ERNMT,
5. DPE,
6. Certificat de mesurage de superficie,
7. Fiche récapitulative du DTA,
8. 3 derniers Procès-Verbaux d'Assemblée Générale,
9. Règlement de Copropriété,
10. liste des charges de l'immeuble,
11. déclaration de sinistre indemnisé.
12. Attestation d'assurances

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.