

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES

Mademoiselle Augustine SREY, née le 28 août 1982, à Paris 13<sup>ème</sup>, célibataire, demeurant 103, avenue de Stalingrad – 94800 VILLEJUIF.

Ci-après dénommée « Le Bailleur », d'une part,

ET

La société **NEW WORLD**, Société par action simplifiée au capital social de 15.000 euros, ayant son siège social au 15, avenue de Choisy – 75013 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 80114728100019.

Représentée par Monsieur **THAO Hian Cédric**, né le 27 février 1966 à Savannakhet (LAOS), de nationalité française, marié avec Madame LIU Yanxu, en date du 28 février 2012 à LE BLANC MESNIL sans contrat préalable de mariage, demeurant à LE BLANC MESNIL – 93150 – 22, avenue Pierre Montaufier – gérant et associé ayant tous pouvoirs à effets des présentes en vertu des pouvoirs en date du 5 février 2014 conférés :

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

## IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

### DESIGNATION

Le bailleur fait bail et donne un loyer au preneur qui accepte, les lieux dépendant d'un immeuble situé au 1, avenue de Choisy – 75013 PARIS, ci-après désignés :

- Lot n° 8002 :

Dans le bâtiment «CENTRE COMMERCIAL » - Au rez-de-chaussée, UN LOCAL COMMERCIAL, type A.

Avec les cinquante-deux : cent dix mille neuf cent vingt quatrième (52/110924<sup>ème</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le local est composé comme suit :

- Cuisine d'une surface de 12,42 m<sup>2</sup> ;
- Toilettes d'une surface de 4,90 m<sup>2</sup> ;
- Surface de vente de vente de 51,95 m<sup>2</sup> ;

Soit un total 69,27 m<sup>2</sup> ;

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

### DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **1<sup>er</sup> mai 2014** pour se terminer le **30 avril 2023**.

*Tille*

*AS*

Le preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

En cas de congé tardif ou donné selon les formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur.

### DESTINATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués, sis 15, avenue de Choisy – 75013 PAIRS qu'à usage commercial et pour exercer les activités de restaurant, traiteur, livraison de plats à emporter, glacier, salon de thé, à l'exclusion de toute autre activité.

Les lieux ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles sus indiquées.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 24 000 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS) hors charge, plus une provision charge mensuelle qui est fixée à **650 Euros**, soit **7 800 €** annuel, plus TVA au taux en vigueur.

Le bailleur accorde une franchise de loyer au preneur jusqu'à l'ouverture effective du restaurant.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance avant le 1<sup>er</sup> de chaque trimestre, soit le 1<sup>er</sup> janvier, le 1<sup>er</sup> avril, le 1<sup>er</sup> juillet et le 1<sup>er</sup> octobre.

### REVISION DU LOYER

Ce loyer est fixé pour la première année seulement, et sera susceptible d'être révisé à la date anniversaire du présent bail, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera d'être exigible, sauf compte à faire par la suite.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause, de façon automatique tous les 3 ans, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice qui servira de base au calcul de la révision sera le dernier indice connu de l'année précédant l'année de révision.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

TAC AS

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate.

### I) CHARGES

1) Outre le loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Ces charges comprendront :

- les taxes locatives,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie : frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts.

Ces charges, taxes et prestations, feront l'objet d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

A ce jour, la provision mensuelle est fixée à **650,00 €**.

Cette provision sur charge sera réajustée à chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au preneur un décompte faisant ressortir la quote part du preneur dans chaque nature de charges.

**La taxe foncière est à la charge du preneur à partir de l'année 2016.**

2) Le preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujetties.

Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe foncière, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire les charges de la ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

### II) ETAT DES LIEUX

3) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante

(notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le preneur pour l'exercice de son activité.

Il en sera de même si la réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

### III) OCCUPATION – JOUISSANCE

4) Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités de restauration de toutes natures

5) Le preneur ne pourra sous-louer meublé ou non meublé, en tout ou parti.

Il devra exploiter les lieux personnellement.

Il ne pourra céder, ni apporter en société ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fond de commerce à charge par lui d'appeler le bailleur à **concourir à l'acte au moins quinze jour avant la date de la cession par courrier recommandé avec accusé de réception.**

Le cédant devra rester garant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera pour toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail pour la période en cours lors de la cession et pour son renouvellement.

Un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au bailleur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus tard après la date d'enregistrement de l'acte. Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait au bénéfice d'une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société, et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

Le preneur ne pourra se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués même temporairement à des tiers.

6) Le preneur devra tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Il devra tenir les locaux ouverts et achalandés.

### IV) ENTRETIEN – TRAVAUX

7) Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèreraient nécessaire.

8) Il fera ramoner à ses frais, par le fumiste du bailleur, les cheminées et conduits de fumée desservant les locaux loués, dans lesquels il ne pourra être utilisé aucun appareil de réchauffage à combustion lente.

9) Le preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations etc... ces travaux d'entretien étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

*me AS*

10) Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surévaluations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait 40 jours.

Il devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes devenus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble. **Sauf urgence, la calendrier des travaux sera fixé en concertation avec le preneur et après un préavis raisonnable.**

11) Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il résulterait une gêne pour son exploitation. En outre, le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

12) Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous ces travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et par écrit du bailleur.

Il en sera de même de toutes installations nouvelles de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie.

Outre l'autorisation du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront supportés par le preneur.

13) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives et réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par les dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

14) Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires, visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective du départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

#### **V) RESPONSABILITES – RECOURS**

15) Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les 48 heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accuser de réception.

Il devra s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que celle de son bailleur.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

16) Le preneur ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols, détériorations qui pourraient être commis chez lui, et ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Il ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse ce jour au bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance, une somme de 6 000 € (SIX MILLE EUROS) à titre de dépôt de garantie représentant trois mois de loyer.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Ce dépôt ne saurait être ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve de l'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A) Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou d'une fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou, en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, du cahier des charges ou annexes et un mois après une mise en demeure

*me AS*

restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est, en tant que besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

B) En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur.

La quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant TTC des frais de cette intervention.

C) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, celles-ci seront automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorées à titre de clause pénale non réductible, de 10% de leur montant.

En outre les sommes dues, porteront intérêts, également de plein droit, au taux de 1% par mois de retard ; les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il en sera de même lorsque le preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1244 du Code Civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront également supportés par le preneur défaillant.

D) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant global du dépôt de garantie et des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus au dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements de preneur et de la résiliation.

E) L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sauf droit de renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau preneur.

### **PAS DE PORTE OU DROIT D'ENTREE**

**Le montant du pas de porte a été fixé à la somme de 140 000 € (CENT QUARANTE MILLE EUROS).**

Le preneur verse à l'instant au bailleur un droit d'entrée d'un montant de 80 000 €

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Le solde d'un montant de 60 000 € sera versé à la fin de chaque mois, en 24 mensualités d'un montant de 2 500 € à compter de janvier 2015.

AN

AS

## **DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR EN CAS DE CESSIION DU DROIT AU BAIL**

Au cas de cession de son fonds de commerce et/ou de son droit de bail, le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession lui indiquant, à peine de nullité de la notification, les coordonnées du bénéficiaire de la cession, le prix et les conditions de paiement ainsi que la date de réalisation de la cession qui ne pourra pas intervenir moins d'un mois après réception par le BAILLEUR de ladite notification.

Dans ce délai d'un mois, le bailleur aura la faculté, à égalité de conditions, d'user du présent droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

Si le bailleur exerce le droit de préemption, la cession devra être réalisée dans le mois de la notification par le bailleur au preneur de l'exercice de son droit de préemption.

### **REGLEMENTS ET CERTIFICAT URBANISME**

Le preneur a pris connaissance du Règlement Général, du Règlement Intérieur, du Règlement de copropriété et du certificat d'urbanisme par la Mairie de Paris qui sont annexés au présent bail.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGIEUE**

Conformément aux termes des articles L134-1 et R134-4-2 du Code la construction et de l'habitation relative au diagnostic de performance énergétique, ledit diagnostic établi par la société Service et diagnostic immobilier en date DIAGSUR en date du 7 octobre 2011 est annexé au présent bail.

### **FRAIS – ENREGISTREMENT**

Le preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants, devra en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- pour le bailleur : en son siège sus indiqué,
- pour le preneur : dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 10 juillet 2014

TUC

AS



En trois exemplaires

Le bailleur,  
Mademoiselle Augustine SREY



Le locataire,  
Pour la SAS NEW WORLD  
Monsieur THAO Hian Cédric



Enregistré à : S.I.E 6B ODEON-POLE ENREGISTREMENT

Le 04/08/2014 Bordereau n°2014/957 Case n°1

Ext 11417


Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts



Stéphanie NICOLAS  
Agent Administratif des Finances Publiques