

SOFINCAL CONSEIL
Administrateur de biens
21/23 rue Casimir Périer – 75007 PARIS
Tel. 01.47.05.87.40 – Fax. 01.34.22.67.46

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI ARTOIS DAMPLY, représentée par la Société **SOFINCAL CONSEIL**, SARL au capital de 185.000 € dont le siège social est à Paris 7^{ème}, 21/23 rue Casimir Périer, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 347 598 385. Celle-ci agissant en vertu d'un mandat de gestion immobilière portant le n°1738 du registre des mandats, elle-même représentée par Monsieur Gérard AYRAMDJIAN.

Ci-après le Bailleur,
D'UNE PART,

ET :

La société **CHEZ NATSU**, SARL au capital de 8.000,00 € immatriculée au RCS de PARIS en date du 3 août 2017, sous le numéro 831 298 401, ayant son siège social au 94 avenue Parmentier à PARIS (75011), représentée par sa Gérante, Madame Zhangyu XIA, née le 29 août 1989 à ZHEJIANG (CHINE), de nationalité Chinoise, demeurant 40 rue Pasteur – PARIS (75015).

Ci-après le Preneur,
D'AUTRE PART,

Il est précisé que la SCI ARTOIS DAMPLY et la SARL CHEZ NATSU sont collectivement dénommés « les Parties ».

IL EST AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé reçu à Paris en date du 23 novembre 2009, la SCI ARTOIS DAMPLY a fait bail et donné à loyer à la SARL EME SUSHI, par l'intermédiaire de son gérant Monsieur Xiaoyong XU, les lieux ci-après désignés pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 23 novembre 2009 moyennant un loyer annuel en principal de 34.000,00 € Hors Taxes Hors Charges.

En date du 12 septembre 2017, la SARL EME SUSHI a vendu son fonds de commerce à la SARL CHEZ NATSU.

En date du 9 mai 2018, la SCI ARTOIS DAMPLY représentée par la SARL SOFINCAL CONSEIL a fait une offre de renouvellement de bail à la SARL CHEZ NATSU.

Ceci étant rappelé, les Parties se sont rapprochées et il est arrêté ce qui suit :

ZX

P

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par les présentes est renouvelé au profit du Preneur le bail commercial signé le 23 novembre 2009 :

Les clauses et conditions du bail du 23 novembre 2009 ne contredisant pas les présentes, elles sont maintenues en vigueur. Chacune des parties ayant un exemplaire en sa possession, il est inutile d'en rappeler les termes.

Ceci étant rappelé, la SCI ARTOIS DAMPLY fait bail et donne à loyer pour une durée de neuf années entières et consécutives :

- A compter du **23 novembre 2018**
- Pour se terminer le **22 novembre 2027**

à la **SARL CHEZ NATSU** les locaux désignés ci-dessous.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier, des locaux à usage commercial situés **94 AVENUE PARMENTIER ET 5 RUE EDOUARD LOCKROY - PARIS (75011)**, à savoir :

- LOT N° 3 Au rez-de-chaussée, la deuxième à gauche du vestibule de l'immeuble, une boutique sur avenue, arrière-boutique sur rue et water-closets sur rue
Et les 426/10.000èmes des PCG.
- LOT N° 37 Au premier sous-sol, porte numéro 1, un local divisé en trois travées, une côté avenue, et deux côté rue.
Et les 70/10.000èmes des PCG.
- LOT N° 48 Au deuxième sous-sol, cave numéro 10.
Et les 5/10.000èmes des PCG

Boutique louée en l'état.

Rideau de fer électrique, WC, point d'eau, monte-charge électrique.

Ainsi que les lieux s'étendent se poursuivent et comportent sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les occuper.

DESTINATION

Les biens immobiliers objets des présentes sont à usage de : « **RESTAURATION SANS EXTRACTION DE CHEMINEE** ».

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **37.511,61 € hors taxes hors charges**.

Le preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, le loyer mensuellement et d'avance.

INDEXATION DE LOYER

Le loyer ci-dessus convenu sera réajusté automatiquement et de plein droit tous les 3 ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.).

- Le loyer sera indexé triennalement le : **23 novembre**
- et la première fois le : **23 novembre 2021**

Pour le calcul du montant de l'indexation, l'indice de base sera le dernier indice connu au jour de la prise d'effet des présentes, l'indice de comparaison sera le dernier publié lors de la première indexation et pour les indexations suivantes, celui postérieur d'un an au présent indice de comparaison.

L'indice de base à retenir étant celui du : **2^{ème} trimestre 2018, soit 112,59**

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

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'I.N.S.E.E. les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assuré par tel organisme public ou privé des statistiques choisies par elles d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le loyer stipulé sous le paragraphe « LOYER » restera net de toutes charges, taxes et impôts liés au bien pour le BAILLEUR, à l'exclusion des travaux de l'article 606 du Code Civil.

Dans la limite des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire l'intégralité des charges afférentes aux biens loués et prestations de l'immeuble énumérées en Annexe n°1 ci-jointe. Lesdites charges prestations et taxes seront calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Le PRENEUR versera à cet effet au BAILLEUR, une **provision mensuelle de: 120,00 €**

étant précisé que le montant annuel des charges au titre du dernier apurement de charges effectué par le syndic de copropriété est de **1.437,34 €** pour l'année **2017**.

La régularisation de charges se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du SYNDIC. Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction des arrêtés de comptes des années précédentes.

L'impôt foncier ainsi que toute taxe additionnelle à taxe foncière, est à la charge du PRENEUR ainsi que tout impôt éventuellement à venir, il est précisé que le montant de la taxe foncière relative aux locaux objets des présentes, au titre de l'année **2018 est de : 1090 € - en ce inclus les taxes d'enlèvement des ordures ménagères pour un montant de 315€.**

DEPOT DE GARANTIE

Il est versé ce jour par la **SARL CHEZ NATSU** la somme de : **219,70 €** qui vient s'ajouter à celle déjà entre les mains du Bailleur (**9.158,21 €**), afin de porter le montant du dépôt de garantie à : **9.377,91 €** et qu'il soit égal à un trimestre de loyer.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions, de manière à toujours être égal à trois mois de loyer hors charges.

TRAVAUX

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux pour les trois années à venir et qu'à sa connaissance aucun travail n'a été réalisé dans les trois années précédentes à l'exception des travaux réalisés ou à réaliser par le Syndicat des copropriétaires.

Le règlement de copropriété précise que l'activité des boutiques ne doit pas occasionner des nuisances dues par le bruit ou les odeurs, l'utilisation des friteuses et d'appareils permettant de faire des sandwiches grecs (Kebab) est interdite. Cette liste n'étant pas limitative.

Le local n'ayant pas de conduit d'extraction des airs, le preneur se conformera aux conditions d'occupation prévues à l'article 6 du bail initial. Dans le cas contraire, il sera seul responsable devant la copropriété des éventuelles nuisances dues à son activité.

Le local n'ayant pas de conduit d'extraction des airs et de cheminée, le locataire ne pourra faire aucune préparation culinaire nécessitant ladite extraction.

Le locataire prend à sa charge l'installation d'un compteur d'eau séparé individuel pour sa consommation d'eau dans le cas où celui-ci ne serait pas existant.

Le locataire règlera sa consommation d'eau en sus des charges, ainsi que les frais d'entretien dudit compteur.

Concernant les normes de sécurité incendie, le locataire s'engage à respecter réglementation en vigueur et à s'y conformer et à faire exécuter tout travaux d'isolation thermique.

PROCEDURE COLLECTIVE DU PRENEUR

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est rappelé, en tant que de besoin expressément convenu entre les PARTIES, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (à son Administrateur ou à son Liquidateur Judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au Jugement d'Ouverture de la procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au Jugement d'Ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et les sommes perçues au titre du dépôt de garantie. Si après Jugement il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, un nouveau dépôt de garantie devra donc être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR (en ce compris son Administrateur ou son Liquidateur Judiciaire) devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du bail à l'initiative du BAILLEUR.

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaire, visés aux articles L.620-1 du Code de Commerce et suivants, du PRENEUR ou de tout Preneur successif, celle-ci devra se réaliser dans les conditions définies à l'article 11 du bail renouvelé, le cessionnaire devant impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture.

ETAT DES LIEUX

Le locataire occupant les lieux depuis le **12 septembre 2017**, il n'est pas fait d'état des lieux.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi N°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Les locaux objets du présent bail sont classés en ERP de 5^{ème} catégorie.

L'ensemble des informations relatives à la loi du 11 février 2005 sont disponibles sur les sites suivants :

<http://accessibilite.gouv.fr>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Le Preneur s'engage à effectuer l'ensemble des démarches administratives afin d'obtenir l'attestation d'accessibilité des locaux ou bien à réaliser l'Agenda d'accessibilité Programmée (Ad'AP) auprès de la Mairie de Paris.

REGLEMENTATIONS DIVERSES

1) Etat des risques et pollutions

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques et pollutions est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques et pollutions est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le

vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Preneur reconnaît avoir été informé au préalable des dispositions de l'article L125-5 et suivant du Code de l'environnement et R125-26 du même Code.

Conformément aux dites dispositions, un état des risques et pollutions en date du **29 janvier 2019** est demeuré ci-joint et annexé.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible prescrit par arrêté préfectoral du 3 octobre 2007.

Les risques naturels pris en compte sont : mouvement de terrain dus au retrait-gonflement des argiles.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une commune de sismicité **ZONE 1**

Par ailleurs, le Bailleur déclare que :

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre lié à un effet thermique, effet de surpression ou effet toxique.

2) Plan climat. Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi les précédents occupants n'ayant pas fournis les pièces justificatives de leur consommation énergétique

Il est précisé que le Preneur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Le Preneur dispense expressément le Bailleur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

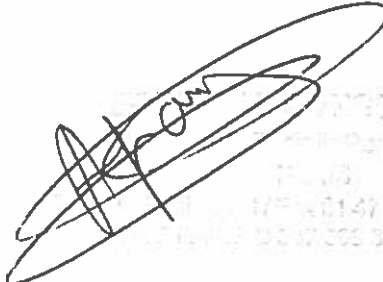
Handwritten mark in the top right corner, possibly initials or a signature.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à première demande de sa part, chaque année les pièces justificatives de sa consommation énergétique (factures EDF/GDF) afin de faire établir un diagnostic de performance énergétique si cela est nécessaire.

Fait en deux exemplaires à Paris, le 21 Février 2019

SARL SOFINCAL CONSEIL
Monsieur Gérard AYRAMDJIAN


SARL CHEZ NATSU
Madame Zhangyu XIA

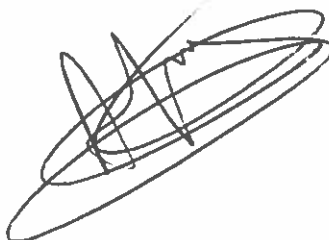

SARL SOFINCAL CONSEIL
Monsieur Gérard AYRAMDJIAN
Paris
17ème 01 47 05 11 62
17ème 01 47 05 11 62



Sont annexés aux présentes :

- Annexe N°1 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevance à la charge du Preneur ;
- Etat des risques et pollutions ;
- Charges 2017 ;
- Règlement de copropriété ;
- Impôt Foncier 2018.

 - bail commercial du 23/11/2009,





2x

