

SOMMAIRE

1.	DESIGNATION DES LOCAUX	3
2.	DUREE	3
3.	DESTINATION	4
4.	CHARGES ET CONDITIONS	5
5.	AUTORISATION DU BAILLEUR DONNEE AU PRENEUR CONCERNANT LA REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	11
6.	LOYER – CHARGES	12
7.	INDEMNITE D'IMMOBILISATION ET DEPOT DE GARANTIE	13
8.	CONDITION DETERMINANTE	14
9.	CLAUSE RESOLUTOIRE	14
10.	OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL	15
11.	REQUISITION POUR L'ENREGISTREMENT	15
12.	PRISE DE POSSESSION - LIVRAISON	15
13.	ETAT DES LIEUX	15
14.	LEVEE DES RESERVES ET TRAVAUX DE PARACHEVEMENT	15
15.	ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE	16
16.	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES	16
17.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	16
18.	ATTRIBUTION DE JURIDICTION	17
19.	ELECTION DE DOMICILE	17
20.	SUBSTITUTION	17
21.	FRAIS	17

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur, fait bail et donne à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur qui accepte les biens et droits ci-après désignés :

1. DESIGNATION DES LOCAUX

A FOSSES (95470), sur un tènement foncier cadastré AE n°729 et n°870, ZAC du centre-ville, lot Place, les volumes désignés à l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble :

- le volume n°16, sis 12 Place du 19 mars 1962, d'une surface de 122.50 m² GLA, à usage de local commercial,
- le volume n°17, sis 14 Place du 19 mars 1962, d'une surface de 151.40 m² GLA, à usage de local commercial,
- les volumes n°7 et n°9 à usage de bacs à graisse situés au premier sous-sol de l'immeuble,
- 2 double emplacements de stationnement n°C06-C17 et C07-C16 situés au premier sous-sol de l'immeuble dans le volume n°1, lots de copropriété 619 et 620 à usage de parkings, suivant affectation au plan joint.

Des charges d'ASL seront supportées pour les Volumes 7, 9, 16 et 17. Des charges de copropriété du volume n°1 seront supportées pour les places de parking.

LESDITS LOCAUX TELS QUE DESIGNES AUX PLANS ANNEXES ET A LA NOTICE DESCRIPTIVE ANNEXEE AU PRESENT BAIL.

Tels que lesdits locaux existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation, toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux, ne pourra justifier ni indemnisation ni ajustement du loyer ci-après fixé, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existeront.

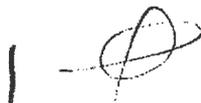
Les parties conviennent que les locaux donnés en location forment un tout indivisible.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation auprès du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'ensemble immobilier dont dépend le local présentement donné à bail, aux insuffisances de signalisation, à l'état de l'environnement commercial, comme dans le cas où certains locaux resteraient inexploités, quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera.

2. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir du jour de la livraison des locaux, prévisionnellement au cours du troisième trimestre 2018, sans que cette date prévisionnelle ne constitue un engagement du Bailleur.

Paraphes



Conformément aux dispositions de l'article 145-4 du Code du Commerce le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Il pourra également donner congé pour le terme du bail selon les formes et délai prévus à l'article L 145-9 du Code de commerce.

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

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu au présent article, le Bailleur aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis avec un délai de prévenance de 48 heures, mais en présence du Preneur, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

3. DESTINATION

Les locaux sont loués au Preneur afin de lui permettre l'exploitation de son fonds de commerce. Le Preneur devra utiliser les locaux objets des présentes dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil de :

- **CAFÉ – BAR - BRASSERIE TRADITIONNELLE ET VENTE À EMPORTER. L'usage de restauration rapide de type hamburgers, kebabs et friterie sont interdites.**

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exploité aucun autre commerce que celui sus-indiqué.

Le Preneur devra affecter et exploiter en permanence à la vente la totalité de la surface indiquée dans la désignation.

Le local sera ouvert sous l'enseigne « **FOSS' BRASSERIE** ».

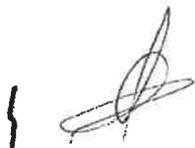
Le Preneur s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée du bail. Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais à la condition que la nouvelle enseigne soit de qualité équivalente à l'enseigne initiale, le Bailleur n'ayant consenti la présente location que sous cette condition dont la violation serait sanctionnée par l'acquisition de la clause résolutoire.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur attache une très grande importance au respect de cette exigence. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son fonds de commerce, sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le Preneur exercera des activités qui ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires de l'immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au Mandataire du Bailleur, ou aux colataires, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément l'usage prévu au bail ni changer même partiellement la nature de l'activité exercée dans les locaux, l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires étant soumise aux conditions et à la procédure prévues par les articles L 145-47 et suivants du Code de commerce.

Paraphes



4. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur :

1 - De prendre les lieux loués dans leur état futur (bruts de gros œuvre, fluides en attente), tous les travaux d'installation et de décorations intérieures et extérieures restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer, indépendamment de celles-ci, l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail.

Les aménagements extérieurs devront être effectués en total respect de la charte architecturale en vigueur dans l'ensemble immobilier et dans la zone et ci-annexé.

Les locaux, objets des présentes, seront conformes à la destination prévue au bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée dudit bail, de leur maintien en conformité au, regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant audits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et les injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

2 - De tenir les locaux loués constamment garnis d'objets mobiliers, matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, et de tenir les lieux constamment en état d'exploitation commerciale active, conformément à l'usage prévu au paragraphe 8 ci-après.

3 - D'entretenir les lieux loués de façon constante et de les rendre, en fin de jouissance, en bon état de réparation et d'entretien. Les fermetures extérieures et intérieures devant être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation par le Preneur, sans que le Bailleur ait à intervenir pour quelques causes que ce soit ; les vitrages étant également entretenus, à ses frais, par le Preneur qui ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage desdits vitrages et fermetures.

À défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur.

4 - De prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc.) dont l'entretien incombe au Preneur.

Paraphes



5 - De souffrir et de laisser faire, sans pouvoir prétendre aucune indemnité ni diminution de loyer, les travaux de toute nature que le Bailleur fera dans l'immeuble, tous bouchements de vides, de cours, de courettes, jours de souffrance, dans les murs mitoyens et toutes constructions nouvelles que le Bailleur jugerait convenables de faire exécuter, leur durée excédât-elle 21 jours.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de la loi ou de l'autorité administrative.

6 - De souffrir également tous les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement des autres locaux situés dans l'immeuble.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou de modification du gros œuvre, percement de murs ou autres sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires, sans avoir souscrit les assurances appropriées et sans en avoir informé le Bailleur.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre, resteront acquises, sans indemnité, à la fin du bail au Bailleur ; il en sera de même pour tous les embellissements et les travaux autres que ceux concernant ce gros œuvre. En fin de bail, les locaux devront être remis en bon état d'entretien.

8 - D'utiliser les locaux sus désignés conformément à la destination prévue au présent bail, le Preneur faisant son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à son implantation et à l'exercice de son activité.

9 - De jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. En aucun cas il ne pourra faire ou laisser faire une quelconque intervention qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations, détériorations et désordres qui viendraient à se produire dans l'immeuble, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites résultant de l'inobservation de cette prescription.

10 - De prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon respect et à la bonne tenue de l'immeuble. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit. Le Preneur s'interdit toute surcharge des planchers. Il prendra toutes précautions et assumera toutes responsabilités à ce sujet.

11 - De veiller à la tranquillité de l'immeuble pour le bon ordre, la propreté ou le service, notamment de ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres propriétaires ou locataires à l'exception des sujétions liées à l'activité spécifique du Preneur.

12 - De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune ou qui ne lui est pas louée tels que galeries, trottoirs, couloirs etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

13 - De n'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux, ni incommodant, de n'avoir aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins ; aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux à l'exception des sujétions liées à l'activité spécifique du Preneur.

Paraphes



En cas d'utilisation d'instruments ou d'appareils pouvant produire des parasites ou autres troubles, notamment pour la réception des ondes chez ses voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

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

14 — Toute cession du seul droit au bail est interdite ainsi que toute cession partielle du fonds de commerce. En conséquence, le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra céder ledit droit au bail en totalité et exclusivement à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Selon l'appréciation de la solidité financière du cessionnaire à la seule discrétion du Bailleur, le Preneur demeurera garant solidaire pour son propre cessionnaire, uniquement pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail ceci pendant une durée de 3 ans maximum à compter de la date de la cession. Cette garantie solidaire s'éteint à l'expiration du bail et en cas de congé donné au cessionnaire pour la date d'expiration du bail.

En cas d'appréciation financière défavorable du cessionnaire par le Bailleur, ce dernier pourra demander en sus au Cessionnaire de fournir une garantie bancaire renouvelable annuellement et ce jusqu'à la fin du Bail.

Si l'acte de cession est réalisé par acte notarié, alors une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Tous les frais et droits de la cession, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur.

15 – De ne pouvoir mettre à disposition ou laisser occuper les locaux donnés à bail, même temporairement ou partiellement, par quelque personne physique ou morale que ce soit et ce sous quelque forme de quelque manière et à quelque titre que ce soit (sous-location, prêt à usage, mise à disposition gratuite ou onéreuse, etc.) sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation du Bailleur, il sera expressément entendu, sauf convention contraire, que, nonobstant la sous-location, mise à disposition ou concession d'un droit d'occupation, les lieux forment, matériellement et dans la commune intention des parties, un tout indivisible.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les sous-locataires ou occupants devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires ou occupants demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.



16 – De notifier par tout moyen écrit au Bailleur, les modifications des statuts de la Société Preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, etc.)

De signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse restera garante et répondante solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

17 – En cas de faillite ou de redressement judiciaire, le débiteur, assisté le cas échéant de l'administrateur de la société, ne pourra effectuer la cession du droit au bail que sous les conditions indiquées au paragraphe 13 du présent acte.

18 – De payer ses contributions personnelles (CET etc..), mobilières, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part incombant aux locaux objets du présent bail de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt se substituant audit impôt foncier qui serait mis à la charge des propriétaires de biens immobiliers.

19 – De supporter, à compter du jour de la mise à disposition :

- Toutes les charges de ville et de police et de soumettre à tous les règlements en vigueur, et, spécialement, aux règles de sa profession.
- Toutes charges de copropriété, et leurs éventuelles provisions (sans que cette liste soit exhaustive : ménages, entretien, suivi, frais de syndic, travaux d'entretien ou de rénovation etc...)

20 – De faire assurer, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les objets mobiliers, matériel, recours des voisins, et des tiers, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, 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 à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la livraison du local.

De procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurance contre l'incendie et de souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle.

Si l'activité exercée par le Preneur, entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

En outre, au cas où les locaux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie, dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur ne pourra, de convention expresse réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au Bailleur par la compagnie d'assurance pour les dommages causés au Preneur.

Paraphes



Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur sauf s'ils résultent de la faute du Bailleur par défaut d'entretien du gros œuvre ou d'absence d'assurances du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

21 – Conformément aux usages, de rembourser au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, notamment l'assurance propriétaire-non occupant.

22 – De laisser le Bailleur, son représentant ou son Architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, en prévenant, sauf cas de force majeure, six jours ouvrables avant la visite. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux et dans les mêmes conditions, les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

De laisser visiter les lieux les jours ouvrés par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du Preneur mais avec un délai de prévenance de 48 heures, de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Spécialement et de convention expresse de prévenir le Bailleur du jour de son déménagement au moins un mois à l'avance et d'exécuter toutes les réparations à sa charge avant de quitter les lieux ; de remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme et, ce sans diminution de loyer. Il est entendu que la remise des clés n'entraînera en aucun cas, présomption de renonciation par le Bailleur à l'exécution par le Preneur d'aucune des obligations lui incombant aux termes des dispositions contractuelles des présentes ou des dispositions législatives ou réglementaires non contraires.

23 – De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage, ou autre acte délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur, toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison.
- b) En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façons à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

24 – Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Paraphes



25 – Le Preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toutes natures nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, électricité, eau, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

26 – Le Preneur s'oblige expressément à mettre et maintenir pendant toute la durée du bail les locaux en conformité avec les usages ou réglementations administratives et techniques notamment de sécurité, d'hygiène, de ventilation et d'éclairage en vigueur, et déclare faire son affaire personnelle de toutes demandes, démarches ou travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer dans ce domaine pendant toute la durée du bail et à ses frais.

Il renonce en conséquence, expressément et pendant toute la durée du bail, à chercher la responsabilité du Bailleur dans ce domaine et à invoquer quelque cause que ce soit, liée audits usages ou réglementations, pour refuser l'exécution de quelque clause que ce soit du présent bail.

27 – De faire détruire à ses frais, dès leur apparition, les insectes, rongeurs et parasites, sans que le Bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

28 – De ne prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.

29 – Le Bailleur supportera les réparations définies dans l'article 606 du Code Civil notamment les gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des digues, des murs de soutènement et de clôture en entier, etc...

30 – Un tableau récapitulatif des charges, impôts et taxes incombant à chacune des Parties au titre du Bail est précisée ci-après :

CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS	BAILLEUR	PRENEUR
Article 606 du Code Civil et honoraires afférents	X	
Travaux liés à la vétusté des Locaux Loués et des Parties Communes et relevant de l'article 606 et 605 du Code civil pour les parties communes	X	
Travaux de mise en conformité des Locaux Loués et des Parties Communes et relevant de l'article 606 du Code civil	X	
Contribution économique territoriale liée à l'activité de la foncière immobilière	X	
Contribution économique territoriale liée à l'activité commerciale		X
Charges de Ville des Locaux Loués		X
Taxe foncière et taxes additionnelles des Locaux Loués et des Parties Communes		X
Taxe de balayage des Locaux Loués et des Parties Communes		X
Taxe d'assainissement des Locaux Loués et des Parties Communes		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères des Locaux Loués et des Parties Communes		X
Honoraires de gestion liés à la facturation et la collecte des loyers des Locaux Loués et des Parties Communes	X	
Honoraires de gestion technique des Locaux Loués et des Parties Communes		X

Paraphes



Frais et honoraires du syndic et/ou de l'ASL/AFUL le cas échéant des Locaux Loués et des Parties Communes		X
Charges d'entretien courant de l'AFUL pour les Locaux Loués et les Parties Communes, consommations personnelles (eau, électricité etc.), maintenance, menues réparations, ménage, chauffage des locaux privés et des parties communes, climatisation, ascenseur, entretien des équipements du Centre Commercial ou des Locaux Loués, espaces verts, gardiennage etc.		X
Primes d'assurance (incluant l'assurance Propriétaire Non Occupant) pour les Locaux Loués et les Parties Communes		X
Charges exceptionnelles (frais d'ouverture et frais de coordination des travaux Preneurs) des Locaux Loués et des Parties Communes		X

31 – Pour les volumes de commerces et de bac a graisses, de se conformer à l'Etat Descriptif de Division en Volumes et aux statuts de l'ASL dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à toutes décisions de l'assemblée générale de l'ASL. Pour les stationnements au sous-sol, de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à toutes décisions d'assemblée générale de copropriété.

32 - Le Preneur s'oblige à adresser au Bailleur les pièces ci-après :

- a) Copie de la police d'assurance
- b) Et tous renseignements le concernant afin de permettre la gestion des locaux par le Bailleur.

5. AUTORISATION DU BAILLEUR DONNEE AU PRENEUR CONCERNANT LA REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

S'agissant des travaux d'aménagement intérieur et extérieur (y compris les travaux d'enseigne), le Bailleur autorisera le Preneur à réaliser ses travaux conformément au cahier des charges dédié, sous condition d'obtention des autorisations administratives légales, et de la remise des documents suivants :

- a. A la livraison
 - Attestation d'assurance du Preneur
 - Attestations d'assurance des entreprises
- b. Au démarrage des travaux
 - Liste des entreprises et copie des attestations d'assurance (responsabilité civile, professionnelle et décennale)
 - Planning des travaux
- c. Trois semaines avant le dépôt de ses dossiers de demandes d'autorisation administratives :
 - Copie du dossier d'aménagement intérieur et extérieur
 - Dossier de permis d'enseigne
 - Notice technique acoustique et thermique, le cas échéant
 - Rapport Initial du Bureau de Contrôle sur les Travaux du Preneur
- d. A la réception des autorisations administratives
 - Copie des arrêtés d'autorisations
 - Copie de l'attestation de non recours et de non retrait

Paraphes



- e. A la livraison des Travaux Preneur et à l'ouverture du magasin au Public
 - Arrêté d'ouverture du Magasin
 - Rapport final du Bureau de Contrôle sur les Travaux du Preneur sans réserve.
 - Relevé acoustique à l'ouverture du magasin.

6. LOYER – CHARGES

1 – Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.

2 – Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, hors taxes et hors charges de **48.000 € HT et HC (quarante huit mille euros Hors Taxes et Hors Charges)**.

A titre de remise commerciale, le loyer sera réduit à **38.000 € HT et HC (trente huit mille euros Hors Taxes et Hors Charges)** la première et la deuxième année.

Les avis d'échéances seront émis par le Bailleur sur une base trimestrielle Le paiement du loyer, auquel s'oblige le Preneur, s'effectuera donc trimestriellement par virement, et d'avance, en quatre termes égaux, les premiers de chaque trimestre.

Par exception, le Bailleur octroie une franchise de loyer de 3 mois (trois mois) commençant à courir à partir de la date de livraison du local. Cette franchise de loyers est consentie par le Bailleur en contrepartie des travaux d'aménagements que le Preneur s'est irrévocablement engagé à réaliser dans les locaux et qui seront acquis au Bailleur conformément au dernier alinéa du paragraphe 7 du chapitre « CHARGES ET CONDITIONS ». Toutefois, pendant cette même période, le Preneur devra s'acquitter des charges et taxes afférentes aux locaux loués.

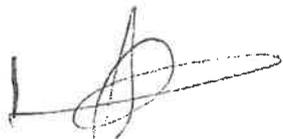
3 – Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA en application de l'article 260-2 du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

4 – Les Parties conviennent expressément que la révision du présent bail interviendra annuellement, à partir de la quatrième année du Bail à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail d'après la variation de l'indice national des loyers commerciaux pour les activités commerciales - publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - conformément à l'article L. 145-39 du Code du Commerce.

Aux termes de la présente clause d'indexation, Le loyer variera de plein droit tous les ans, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, proportionnellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ou sur tout indice qui lui sera substitué. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Pour la première indexation, l'indice pris pour base sera le dernier connu à la date du troisième anniversaire de prise d'effet du présent bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations ultérieures, l'indexation interviendra en prenant pour indice de base, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation et pour indice de comparaison, l'indice de même trimestre de l'année suivante.

Paraphes



La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des Parties de demander la révision du loyer en application des articles L 145-37, L145-38 et L 145-39 du Code de commerce.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer, à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent, la régularisation intervenant dès publication de l'indice.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné, soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance, et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelques nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

La variation jouera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de part et d'autre, ni d'une notification du montant du loyer d'après le coût de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le chiffre résultant de l'indexation.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

5 - A chaque avis d'échéance trimestriel, le Preneur réglera, en même temps que le loyer principal, sa participation à toutes les charges et prestations visées ci-dessus aux paragraphes 18, 19, 20 et 21 des « CHARGES ET CONDITIONS

Le Bailleur est expressément autorisé à faire figurer sur la quittance trimestrielle et à réclamer au Preneur en même temps que le loyer principal, une provision sur charges.

Ladite provision ne tient pas compte de l'impôt foncier dont le montant est fixé par l'administration et qui sera facturé au Preneur en une seule fois chaque année.

Le montant de la provision pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation de l'immeuble. Les sommes correspondantes seront majorées de la TVA au taux en vigueur dans les mêmes conditions que le loyer principal.

6 - Si tout ou partie du loyer ou du remboursement des charges et prestations n'était pas réglé à bonne date, après un simple courrier de relance adressé par voie de recommandé demeuré infructueux, le Preneur devrait payer en sus des sommes dues et à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, une somme égale à six pour cent (6%) du montant de cette mise en recouvrement si ce recouvrement a lieu avant tout exploit d'huissier, et à douze pour cent (12%) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eut-il été délivré qu'un simple commandement : le montant de la quittance pourra être, en outre, majoré desdites pénalités. Tout terme commencé sera considéré comme un terme entier. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son mandataire par chèque ou virement.

7. INDEMNITE D'IMMOBILISATION ET DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse à la signature du présent acte au Bailleur, qui le reconnaît, un chèque d'une somme de **9.500 € (neuf mille cinq cent euros)**, à titre d'indemnité d'immobilisation non productive d'intérêt représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Cette somme revêtira le caractère d'un dépôt de garantie à la prise d'effet du bail.

Paraphes



Elle sera remise au Bailleur et conservée par lui pendant toute la durée du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de bail être débiteur à un titre quelconque.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer exigible ou de tout autre somme due au Bailleur au cours du bail. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement des comptes et règlement intégral des droits du Bailleur.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté de façon à toujours représenter trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Dans le cas de résiliation du bail pour non exécution de ces conditions ou pour une clause quelconque imputable au Preneur, ce versement de dépôt de garantie restera au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts nonobstant tous autres.

8. CONDITION DETERMINANTE

Le présent bail a lieu sous la condition déterminante ci-après sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En cas de non encaissement par le Bailleur de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus visée ou du premier loyer facturé, pour une cause quelconque, le présent bail sera caduc sans aucune formalité.

Le Preneur, dès qu'il aura été informé par le Bailleur du non encaissement de l'indemnité d'immobilisation ou du premier loyer, devra immédiatement restituer les clefs des locaux objets du présent bail.

La présente condition déterminante est acceptée expressément par le Preneur.

9. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de réaliser ses travaux dans les 6 mois de la prise de possession du local, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeurer, totalement ou partiellement, sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie dont il sera question ci-après, demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous les autres.

Le Preneur devra rembourser en outre tous les frais exposés par le Bailleur pour obtenir le recouvrement des loyers, frais d'huissiers, avocats et tous frais exposés par ledit Bailleur pour le recouvrement d'une somme quelconque.

Paraphes



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

10. OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autres du présent bail, et si les lieux n'étaient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur ou ses ayants droit devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer trimestriel dû en vertu de l'application des dispositions du présent bail.

11. REQUISITION POUR L'ENREGISTREMENT

A la demande de l'une des parties, le présent bail pourra être enregistré au droit fixe à la charge du demandeur.

12. PRISE DE POSSESSION - LIVRAISON

De convention expresse entre les parties, il est arrêté ce qui suit :

La livraison s'entend de l'exécution complète de l'ouvrage destiné à l'exploitation conformément à sa destination et aux plans et descriptifs ci-annexés.

Le Procès-verbal de livraison contradictoire vaut prise de possession des locaux. La livraison des locaux sera notifiée au preneur huit jours avant par courriel.

13. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à la date de la prise de possession des locaux. Il pourra être remplacé par un procès-verbal de livraison.

14. LEVEE DES RESERVES ET TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Les éventuelles réserves consignées contradictoirement dans le procès verbal de livraison devront être résolues, si techniquement possible, dans les 60 jours de la signature du procès verbal les constatant.

Le Preneur, à condition d'en avoir été préalablement informé par le Bailleur, accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du Bailleur, des Architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux nécessaires à l'obtention du certificat de conformité, pour satisfaire aux réserves, et parachever les locaux. Le Preneur renonce par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux... Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises.

Paraphes



15. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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 naturels et technologiques 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 naturels et technologiques 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. »

16. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

A ce jour, aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'a été prescrit ou approuvé relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans la commune de Fosses.

Le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare cependant que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

17. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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. 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.

Paraphes



Par suite il 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.

18. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'interprétation et l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile pour le Bailleur en son siège social et pour le Preneur en son siège social également.

20. SUBSTITUTION

Le Preneur pourra se substituer toute société de son choix constituée ou à constituer dans le bénéfice du présent bail et dont il restera, directement ou indirectement, actionnaire majoritaire, garant et solidaire.

21. FRAIS

Chacune des Parties supportera les honoraires de ses conseils respectifs.

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

FAIT À COURBEVOIE, le 06/06/2018

En deux (2) exemplaires originaux dont un (1) exemplaire a été remis ce jour au Preneur.

LE PRENEUR

LE VILLAGE

CAFÉ - BRASSERIE

3 ALLÉE A. CAMUS

92500 RUEIL

Tél. 01 47 14 13 55

RCS : 499 148 807 00013

LE BAILLEUR

HCS Nanterre

Paraphes

Le Présent Bail comporte les annexes suivantes :

1. Bail
2. Plans des locaux et du sous-sol
3. Descriptif technique de livraison
4. Notice Vitrines
5. Etat Descriptif de Division en Volumes
6. Statuts de l'ASL
7. Règlement de Copropriété pour les stationnements

En cas d'incohérence entre les pièces du présent Bail, l'ordre de prévalence des pièces correspond à la liste ci-dessus. Le premier document prévaut sur le deuxième et ainsi de suite.

Paraphes

