

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE

La société [REDACTED], société civile immobilière au capital de [REDACTED]
[REDACTED],
Représentée par [REDACTED], agissant en tant que [REDACTED] de la société
[REDACTED] elle-même agissant en qualité de [REDACTED],

ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

La [REDACTED] au capital de [REDACTED]
[REDACTED]
Représentée par [REDACTED], en sa qualité de [REDACTED],

ci-après dénommée "LE LOCATAIRE"

D'AUTRE PART

EXPOSE

La société [REDACTED], représentée par [REDACTED] a exprimé sa volonté de faire partie de la [REDACTED] exploités sous [REDACTED], ci-après dénommée [REDACTED] et a signé à cette fin un contrat de franchise pour l'exploitation d'un tel restaurant, prenant effet le 4 juillet 2007.

Les parties entendent régler par la présente convention les modalités relatives à la location faite par la société [REDACTED] à la [REDACTED] des lieux dans lesquels cette dernière souhaite exploiter le restaurant susvisé.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR donne, par les présentes, en location au LOCATAIRE qui accepte et s'oblige, moyennant le versement d'un loyer, les locaux ci-dessous désignés, dépendant d'un immeuble sis à [REDACTED].

✓ *AS* 1

Les biens loués se composent d'une salle de restaurant, d'une cuisine, d'un bureau, d'un ensemble [REDACTED] et de divers locaux techniques ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître et les accepter pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le présent bail est consenti au LOCATAIRE en raison de son entrée dans [REDACTED] par la signature du contrat [REDACTED]. Les parties conviennent du caractère indivisible des deux contrats. En conséquence, les parties reconnaissent expressément que la cessation, pour quelque cause que ce soit, du contrat de franchise entraînera par voie de conséquence la résiliation de plein droit et sans formalité de la présente convention.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les lieux sont loués à usage exclusif d'un [REDACTED] et exploité sous l'enseigne [REDACTED] dans le cadre de la [REDACTED].

Cette destination précise est déterminante de l'engagement du BAILLEUR, en ce sens que, sans elle, le BAILLEUR n'aurait pas conclu le présent bail.

Le LOCATAIRE veillera à se conformer dans le cadre de cette exploitation aux diverses réglementations en vigueur et à obtenir toutes autorisations nécessaires à une telle exploitation.

ARTICLE 3 : LOYER

1°) Loyer

Le loyer hors taxes est fixé à 12 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le locataire dans les locaux loués.

2°) Loyer minimum garanti

Toutefois, le loyer annuel hors taxes versé ne pourra être inférieur aux montants indiqués ci-dessous :

226 037 euros du 4 juillet 2007 au 3 juillet 2008
230 558 euros du 4 juillet 2008 au 3 juillet 2009
235 169 euros du 4 juillet 2009 au 3 juillet 2010
239 872 euros du 4 juillet 2010 au 3 juillet 2011
244 670 euros du 4 juillet 2011 au 3 juillet 2012
249 563 euros du 4 juillet 2012 au 3 juillet 2013
254 554 euros du 4 juillet 2013 au 3 juillet 2014
259 645 euros du 4 juillet 2014 au 3 juillet 2015
264 838 euros du 4 juillet 2015 au 3 juillet 2016

Au cas où un sinistre devrait interrompre totalement ou en partie l'exploitation du fonds de commerce, le BAILLEUR se réserve le droit de calculer le loyer sur la moyenne des chiffres d'affaires réalisés au cours des 12 mois d'exploitation précédant le mois au cours duquel le sinistre est survenu.

Le loyer sera payable mensuellement à terme échu sur avis d'échéance établi par le BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage à adresser au BAILLEUR dans les 3 jours de la clôture du mois calendaire une déclaration du chiffre d'affaires réalisé au cours du mois écoulé.

Au cas où ces communications mensuelles du chiffre d'affaires ne seraient pas exécutées dans les 3 jours de la clôture du mois, le BAILLEUR aura le droit d'adresser une facture basée soit sur la moyenne des chiffres d'affaires des 12 mois précédents pour lesquels une déclaration aura été faite soit sur le loyer minimum garanti, le montant ainsi facturé sera, le cas échéant, rectifié au moment où le chiffre d'affaires effectivement réalisé sera communiqué.

Le LOCATAIRE garantit la sincérité et le caractère complet de ces déclarations mensuelles, sous réserve toutefois d'une marge d'erreur de 460 euro HT. En cas d'infraction à cette disposition particulière, le LOCATAIRE sera redevable d'une indemnité forfaitaire de 2 300 euro HT par infraction constatée.

ARTICLE 4 : DUREE

Ce bail est consenti et accepté pour la durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le **4 juillet 2007** et venant à expiration le **3 juillet 2016**.

Mais le LOCATAIRE aura la faculté de le faire cesser à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR six mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1°) Mise à disposition

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du LOCATAIRE en assurant les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil étant néanmoins précisé que le LOCATAIRE assumera, sans recours contre le BAILLEUR, les travaux qui seront nécessaires à la devanture.

2°) Assurances

Le BAILLEUR devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance "responsabilité civile".

3°) Non concurrence

Le BAILLEUR ne devra pas exercer directement ou indirectement un commerce de [REDACTED] concurrent de celui du LOCATAIRE dans le même immeuble.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

1°) Exploitation et garnissement des locaux

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter un commerce de [REDACTED], sans pouvoir y exercer aucune autre activité.

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.

2°) Jouissance

Le LOCATAIRE devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Le LOCATAIRE devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

3°) Enseigne et inscriptions diverses

Le LOCATAIRE ne peut placer d'inscriptions, de plaques, d'enseignes ou d'autres dispositifs du même genre, sous réserve de celles expressément autorisées dans le contrat de franchise, que moyennant approbation écrite et préalable du BAILLEUR.

4°) Entretien et réparations

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, le BAILLEUR ne supportant que les réparations visées à l'article 606 du Code Civil. A cette fin, le LOCATAIRE effectuera, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires. Il pourvoira dans tous les cas, au remplacement des agencements suivants : carrelage, climatisation, enseignes.

Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers même si les réparations sont normalement à la charge du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'engage à occuper les lieux en bon père de famille et à les maintenir en parfait état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Sans préjudice de ce qui est dit à l'article ci-après, le LOCATAIRE aura à cet égard la charge de toutes les réparations locatives et d'entretien, en ce compris l'entretien des peintures extérieures. Il entretiendra les volets et autres fermetures, les toitures vitrées, et les fera réparer au besoin. Il préservera les pompes, robinets, tuyaux d'eau et de décharge contre les effets et les dégâts du gel et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les toilettes, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués par suite de son fait ou de celui de ceux dont il répond y compris sa clientèle.

Le LOCATAIRE supportera, sans recours contre le BAILLEUR, la responsabilité et la charge des obligations légales et réglementaires afférentes aux immeubles recevant du public, aux restaurants et si, tel est le cas, aux centres commerciaux de telle manière que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété de ce fait.

Le LOCATAIRE s'oblige, à ce titre, à souscrire et assumer le coût des contrats d'entretien visés en annexe des présentes ainsi que tout contrat d'entretien imposé par la réglementation, présente ou à venir, dont dépend le restaurant qu'il gère.

En outre, le LOCATAIRE devra signaler immédiatement au BAILLEUR tous dommages, détériorations ou dégradations dont seraient affectés les lieux loués pouvant donner lieu à réparation.

5°) Travaux

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ; cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution de loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de jouissance.

Le LOCATAIRE supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte, pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

6°) Changements - embellissements

Le LOCATAIRE pourra aménager la disposition des locaux à ses frais exclusifs.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le LOCATAIRE dans les lieux loués à ses frais exclusifs accèderont, de plein droit et sans formalité, au BAILLEUR en fin de jouissance des lieux loués sans indemnité d'aucune sorte.

L'ensemble des embellissements, améliorations, transformations et travaux devront être effectués après l'accord écrit du BAILLEUR et sous son contrôle.

7°) Visite des locaux

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués, par le BAILLEUR ou son représentant, au moins une fois par an et au cours des six mois avant l'expiration du bail pendant les jours et les heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

8°) Copropriété

Le LOCATAIRE devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du Règlement de Copropriété, d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires et toute instruction du syndic de l'immeuble.

9°) Paiement

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le LOCATAIRE confère d'ores et déjà au BAILLEUR l'autorisation de prélever automatiquement sur le compte, que le LOCATAIRE s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, le 15 de chaque mois civil le montant du loyer concernant le mois précédent.

Pour l'exécution de la présente clause, le LOCATAIRE s'engage à remettre dès que le BAILLEUR lui en fera la demande écrite toutes les autorisations et documents nécessaires et notamment les formulaires de demande de prélèvement, autorisations de prélèvement, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), caisse d'épargne (RICE)...

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le LOCATAIRE communiquera immédiatement toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir dans les huit jours qui suivront ces modifications tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause.

Les parties conviennent qu'en ce qui concerne les montants dus au titre des loyers, le LOCATAIRE devra approvisionner son compte en vue des prélèvements en fonction du chiffre d'affaires HT concerné et des taux fixés dans le contrat même si les factures ne lui étaient pas parvenues.

En ce qui concerne les autres règlements et pour permettre au LOCATAIRE d'approvisionner son compte en temps voulu, le BAILLEUR adressera quinze jours calendaires avant chaque échéance les factures à prélever.

10°) Contributions - impôts et taxes

Le LOCATAIRE devra payer toutes charges, impôts et taxes liés à l'exploitation de son fonds et notamment les charges relatives aux services d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le

BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes et impôts de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, présentes ou à venir et rembourser au BAILLEUR toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués y compris la taxe foncière.

11°) Assurances

Dans le cadre du respect des obligations mises à sa charge par les présentes, le LOCATAIRE devra s'assurer, pour toute la durée des présentes et de leurs renouvellements, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile, en ce compris tous dommages immatériels consécutifs, notamment ses pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, il devra en informer le BAILLEUR et la compagnie, dans le délai prévu dans son contrat d'assurance.

A toute réquisition du BAILLEUR, il devra justifier du paiement des primes (s'il y a lieu et surprimes liées à la nature de son activité).

12°) Responsabilité et recours

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas tenir le BAILLEUR pour responsable de vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

ARTICLE 7 : SANCTION DES OBLIGATIONS

En cas d'inexécution par le LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations légales et/ou contractuelles résultant du présent bail et de ses éventuels renouvellements, et notamment en cas de défaut de paiement à son échéance exacte de toutes sommes dues tels le loyer et ses accessoires quelconques, non-exploitation du fonds de commerce, non-respect de la destination contractuelle des locaux, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit et sans formalité, et ce nonobstant paiement ou exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

ARTICLE 8 : CIRCULATION DU CONTRAT

1°) Substitution de contractant entre vifs

Sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce, le LOCATAIRE ne peut céder son droit au bail sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement de dommages intérêts au BAILLEUR.

En cas de projet de cession du droit au bail avec le fonds de commerce, sans que ce projet puisse porter atteinte aux droits conférés à la [REDACTED] du fait de la signature de la promesse unilatérale de vente de son fonds de commerce, le LOCATAIRE devra signifier au BAILLEUR et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et l'adresse de l'acquéreur et le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Une copie du projet d'acte de cession devra être remise au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE-cédant devra rester garant solidaire du nouveau locataire, pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

2°) Sous-location - location gérance - domiciliation

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas sous-louer les locaux objet du présent bail ou donner en location-gérance le fonds exploité dans lesdits locaux ou autoriser une quelconque société à se domicilier dans lesdits locaux.

Le LOCATAIRE devra occuper personnellement les lieux loués.

ARTICLE 9 - CONDITION PARTICULIERE

Le LOCATAIRE s'engage à signer un contrat de sous-bail commercial avec le BAILLEUR, au cas où ce dernier revendrait les locaux objet du présent bail commercial. Il est entendu que le contrat de sous-bail commercial serait conclu aux mêmes conditions financières que le présent bail commercial.

ARTICLE 10 : EXTINCTION DU CONTRAT

En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le LOCATAIRE devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives et d'entretien ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs. Si le LOCATAIRE refuse de quitter les locaux, il pourra y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance et il sera redevable au BAILLEUR d'une indemnité d'occupation.

Le LOCATAIRE devra enlever le mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de la remise des clefs.

Le LOCATAIRE devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du LOCATAIRE le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

ARTICLE 11 : FRAIS - ENREGISTREMENT

Le LOCATAIRE paiera tous les frais des présentes (droits de timbre, honoraires, frais d'enregistrement) ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de ce contrat, le BAILLEUR élit domicile en son siège social et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

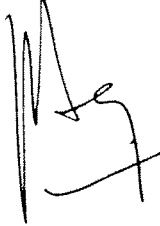
ARTICLE 13 - COMPETENCE

En cas de difficultés survenant pour l'interprétation et l'exécution du présent contrat, ou par suite de sa résiliation pour quelque cause que ce soit, même en cas de demande incidente ou en garantie, ou de pluralité de défendeurs, les Tribunaux de PARIS seront seuls compétents, y compris pour les demandes formulées en référé.

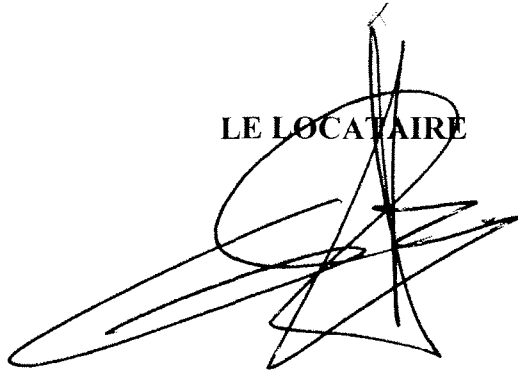
Fait à Villepinte
Le
En 2 exemplaires.

14/05/07

LE BAILLEUR



LE LOCATAIRE



ANNEXE : SOUSCRIPTION OBLIGATOIRE DE CONTRATS D'ENTRETIEN ET / OU DE CONTRÔLE PAR LE LOCATAIRE (FP)

QUOI	FREQUENCE	OBLIGATION LEGALE	OBLIGATION DU LOCATAIRE	RECOMMANDATION DU BAILLEUR
1. INSTALLATION DE DESENFUMAGE	Entretien régulier 1 contrôle général annuel	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Articles DF	Contrat avec entreprise agréée	Prestations à regrouper : 1, 8, 9 12, et 20
2. DETECTION INCENDIE SYSTEME D'ALARME ET D'ALERTE, ECLAIRAGE DE SECURITE	Entretien et contrôle réguliers 1 vérification annuelle	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Articles MS Contrat obligatoire	Contrat avec entreprise agréée	
3. EXTINCTION AUTOMATIQUE FIXE (sprinkler)	1 essai hebdo 2 vérifications annuelles 1 vérification triennale 1 vérification décennale	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Articles MS NF S 62.212 - Contrat obligatoire	Contrat avec entreprise agréée	
4. EXTINCTEURS PORTATIFS	1 contrôle régulier 1 vérification annuelle	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Article MS	Contrat avec entreprise agréée	
5. ROBINET D'INCENDIE ARMES	Essais et entretien selon les règles APSAIRD	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Articles MS	Contrat avec entreprise agréée	
6. DEGRAISSAGE RESEAUX EXTRACTION CUISINE	1 / an (en général) 4 / an à Paris	Règlement E.R.P, article GC Règlement sanit. Départ.	Contrat avec ent ^{prise} spécialisée	Minimum 2 prestations annuelles
7. APPAREILS DE CUISSON	Entretien en permanence 1 contrôle annuel	Règlement E.R.P, article GC	Contrat avec entreprise spécialisée	
8. CHAUFFAGE, PRODUCTION ECS	1 contrôle annuel des appareils et des sécurités 1 ramonage annuel	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Article CH Contrat obligatoire	Contrat avec entreprise agréée	Prestations à regrouper : 1, 8, 9, 12 et 20
9. TRAITEMENT D'AIR	Contrôle régulier des filtres avec nettoyage ou remplacem ^{ent} selon besoin	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Article CH et code du travail	Contrat avec ent ^{prise} spécialisée	Prestations à regrouper : 1, 8, 9, 12 et 20
10. ASCENSEUR MONTE CHARGE PORTE AUTOMATIQUE	1 visite mensuelle 1 examen de conformité 1 vérification annuelle	Règlement de sécurité incendie dans les E.R.P. Articles AS Bureau de contrôle	Contrat avec ent ^{prise} spécialisée Copie du rapport annuel	
11. INSTALLATIONS DE GAZ	1 vérification annuelle	Règlement E.R.P, articles GZ Bureau de contrôle	Bureau de contrôle Copie du rapport annuel	

QUOI	FREQUENCE	OBLIGATION LEGALE	OBLIGATION DU LOCATAIRE	RECOMMANDATION DU BAILLEUR
12. INSTALLATIONS ELECTRIQUES	1 vérification annuelle	Règlement E.R.P, articles EL, EC Code du travail	Bureau de contrôle Copie du rapport annuel	
13. COMPACTEURS ET BROyeurs A DECHETS	1 vérification trimestrielle	Code du travail	Bureau de contrôle Copie du rapport annuel	3 vérifications à l'interne 1 par entreprise ou organisme
14. DISCONNECTEUR SUR ARRIVEE D'EAU	1 vérification annuelle	Règlement départ. ou local ou contrat d'abonnement	Contrat avec ent ^{prise} spécialisée	
15. BAC A GRAISSE	1 pompage annuel ou plus selon besoin	Règlement départ. ou local	Contrat avec entreprise spécialisée	
16. BAC DESHUIEUR EAU DE PLUIE SUR PARKING	1 pompage annuel ou plus selon besoin	Règlement départ. ou local	Contrat avec entreprise spécialisée	
17. DERATISATION DESINSECTISATION	Permanent	Règlement sanit.départ.	Contrat avec ent ^{prise} spécialisée	
18. RAMASSAGE DES GRAISSES OU HUILES USAGEES	Ramassage et traitement réalisés par entreprise spécialisée	Règlement sanit. départ. Décret 79-981 du 21 11 79 Code de l'environnement et des nuisances	Contrat avec ramasseur agréé par le Préfet. Liste à disposition à la préfecture ou auprès de l'ADEME	Conserver les certificats de destruction
19. PROTECTION INCENDIE POUR FRITEUSES	2 vérifications annuelles	Voir clauses de la police d'assurance	Contrat avec installateur	
20. INSTALLATIONS PRODUCTION FROID ALIMENTAIRE		Rien si maxi 2 kg de fluide frigo. Décret du 30.06.98 si plus de 2 kg de fluide frigo 1 contrôle annuel par une sté ou personne agréée		Prestations à regrouper : 1, 8, 9, 12, 20
21. AIRE DE JEUX	Contrôle, nettoyage entretien maintenance selon prescriptions notées dans le registre "aire de jeux"	Décret 96.1136	Contrat avec entreprise spécialisée	

5

90