

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE

La Société **AEW Europe**,

20, rue de la Paix, 75002 Paris,

représentée par **Monsieur Jean Dupont**, en sa qualité de **Directeur Général**, dûment habilité

ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

La Société **Fayet**,

12, Avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris,

Représentée par **Madame Sophie Dubois**, en sa qualité de **Présidente Directrice Générale**

ci-après dénommée "LE LOCATAIRE"

D'AUTRE PART

EXPOSE

Les parties entendent régler par la présente convention les modalités relatives à la location faite par le BAILLEUR à la LOCATAIRE des lieux dans lesquels cette dernière souhaite exploiter le restaurant ci-dessous mentionné.

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

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR met à la disposition du LOCATAIRE, moyennant le versement d'un loyer, les locaux ci-dessous désignés, dépendant d'un immeuble sis à **15, Rue de la Banque, 75002 Paris**.

Les biens loués se composent d'une salle de restaurant, d'une cuisine professionnelle, d'un bureau, d'un espace de stockage et de divers locaux techniques ; le LOCATAIRE dispense le BAILLEUR de les décrire plus amplement.

Sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le LOCATAIRE déclare les connaître et les accepter.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les lieux sont loués à usage exclusif d'un restaurant de type **cuisine gastronomique française** et exploité dans le cadre de **l'enseigne "Le Gourmet Parisien"**.

Cette destination précise est considérée par chacune des parties comme déterminante pour la conclusion de la présente convention, en ce sens que, sans elle, les parties n'auraient pas conclu le présent bail.

Le LOCATAIRE ne pourra donc changer cette destination, et en conséquence, les parties reconnaissent expressément que la cessation par le LOCATAIRE de l'exploitation de ce restaurant pour quelque cause que ce soit, notamment et à titre non limitatif en raison de la perte par le LOCATAIRE de sa qualité de franchisé, sera considérée comme un changement de destination devant entraîner par voie de conséquence la résolution de la présente convention.

Par ailleurs, 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 ET CHARGES

Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé à **85 000 Euros (quatre-vingt-cinq mille Euros)**.

Ce loyer sera payable par trimestre et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, par prélèvement automatique.

Les charges locatives, incluant notamment les taxes foncières, les charges de copropriété et les consommations d'eau et d'électricité, seront refacturées au LOCATAIRE sur justificatifs.

ARTICLE 4 : DUREE

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1er février 2025 et venant à expiration le 31 janvier 2034.

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 les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du LOCATAIRE concernant les travaux qui seraient 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 **restauration rapide ou traiteur** concurrent de celui du LOCATAIRE dans le même immeuble,
- louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'un commerce similaire ou permettant l'exercice d'un commerce similaire.

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 **restaurant gastronomique**, 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. A cette fin, il 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 réputées locatives par la loi, outre 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.

En outre, le LOCATAIRE devra signaler immédiatement au BAILLEUR tout dommage ou dégât important dont serait affecté l'immeuble.

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.

Le LOCATAIRE devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

Le LOCATAIRE devra obtenir l'autorisation préalable du BAILLEUR pour réaliser des travaux ou des transformations quels qu'ils soient.

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.

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 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 **FR76 3000 4000 0312 3456 7890 18500 000 1866 6787 01**, que le LOCATAIRE s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, le 5 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 quittances liées à l'usage de son fonds et notamment d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au BAILLEUR toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués.

11°) Assurances

Dans le cadre du respect des obligations mises à sa charge par les présentes, le LOCATAIRE devra s'assurer, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

En cas de sinistre, il devra en informer le BAILLEUR et la compagnie, dans le délai de 8 JOURS.

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, 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

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

Il devra signifier au BAILLEUR et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail.

Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Une copie de l'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

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas sans autorisation écrite du BAILLEUR, sous-louer les locaux objet du présent bail.

Le bailleur autorise le preneur à mettre son fonds de commerce en location-gérance à l'un de ses franchisés avec la possibilité pour le locataire-gérant de se domicilier dans les lieux loués pour l'exercice de son activité.

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

1°) Causes

Outre les hypothèses déjà considérées d'extinction du contrat, celui-ci pourra être résilié à l'initiative du LOCATAIRE qui fera valoir ses droits à la retraite et le notifiera par acte extrajudiciaire, six mois avant son départ.

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 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.

Les travaux et embellissements effectués par le LOCATAIRE dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc ...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

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.

Fait à **Paris** le **16 septembre 2025**

Pour le BAILLEUR,

AEW Europe

Monsieur Jean Dupont Directeur Général

Pour le LOCATAIRE,

Fayet

Madame Sophie Dubois Présidente Directrice Générale