

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE.....

A SAINT-PRIX, 45 rue d'Ermont 95390 SAINT-PRIX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Saint-Prix, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département du Val d'Oise, dont l'adresse est à SAINT-PRIX (95390), 45 rue d'Ermont, identifiée au SIREN sous le numéro 219 505 740,

Représentée aux présentes par **Madame Céline VILLECOURT**, son Maire en exercice.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

ET

La Société par actions simplifiées unipersonnelle, JRMY & KRN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 988 560 330, dont le siège social est situé au 150 bis rue d'Ermont 95390 SAINT-PRIX,

Représentée par **Monsieur Jérémy NOCITA**, son Président

Ci-après dénommée « LE PRENEUR»

DISPOSITION PREAMABLE :

Il est convenu entre les parties que le présent bail commercial met un terme définitif au bail commercial du 22 décembre 2017 et de son avenant n°1 courant jusqu'au 3 août 2026, conclu entre la Commune de SAINT-PRIX représentée par Madame Céline VILLECOURT, Maire, et la Société par actions simplifiées LE FOUR DE MARCO, représentée par Monsieur Marc RIBEIRO, son Dirigeant.

Au terme d'un acte sous seing privé en date du 7 avril 2025, la Société précitée LE FOUR DE MARCO, propriétaire du fonds de commerce de restauration connu sous l'enseigne « LE FOUR DE MARCO » sis 150 bis rue d'Ermont 95390 SAINT-PRIX, a promis de le céder à Monsieur Jérémy NOCITA ou toute personne morale qu'il créera.

La cession du fonds de commerce intervenue entre les deux sociétés précitées a fait l'objet d'un acte authentique de cession en date du 25 juillet 2025 (annexe n°1 au présent bail).

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE UN : DESIGNATION DES LIEUX LOUES

- 1- Une boutique sise 150 BIS RUE D'ERMONT 95390 SAINT-PRIX (VAL D'OISE)

Le bailleur donne à bail, et le preneur accepte, un local commercial de 50 m² situé au 150 bis rue d'Ermont, 95390 Saint-Prix, comprenant une boutique, une cuisine et des commodités au rez-de-chaussée. Le preneur déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités.

Figurant sur la parcelle cadastrée suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	122	2 Bis rue Anatole France	00ha 01 à 22 ca

Tels que lesdits locaux se poursuivent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

- 2- Le PRENEUR déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après indivisible. La somme de 1 260,00 euros (mille deux cent soixante euros) sera due au BAILLEUR à titre de dépôt de garantie.

Il est précisé ce qui suit :

Conformément à l'acte de cession de fonds de commerce entre la société « Le Four De Marco » (cédant) et la société « JRMY&KRN » (cessionnaire), le cessionnaire a remboursé au cédant, le 25 juillet 2025, le dépôt de garantie versé entre les mains du bailleur égal à 3 mois de loyer d'avance soit la somme de **1.260,00 euros (mille deux cent soixante euros)** ; ce dont le cédant lui a donné bonne et valable quittance.

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

- 3- Il est précisé que toute différence entre les côtés et les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
- 4- Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR qui accepte, les éléments d'équipements suivants :

NEANT

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

ARTICLE DEUX – DESTINATION – AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

-Restauration rapide – cuisine italienne vente de plats préparés à emporter ou à livrer ou à consommer sur place (le PRENEUR faisant son affaire personnelle des autorisations administratives) et sans exclusivité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Toute modification de l'activité devra être soumise à l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE TROIS – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée ferme de neuf (9) ans courant à compter du 26 juillet 2025 jusqu'au 25 juillet 2034.

L'effet de ce bail est rétroactif et a commencé à courir à compter du 26 juillet 2025.

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

ARTICLE QUATRE – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal, de SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES D'EUROS (**6 688,56 euros**) hors charges et hors taxes. Il est payable mensuellement et à terme échu.

Le montant du loyer mensuel est de **CINQ CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES D'EUROS (557,38 euros)** hors taxes et hors charges.

Toute sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du BAILLEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et ses accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10% à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV « Clause résolutoire ».

Le présent BAIL ayant effet rétroactif à la date du 26 juillet 2025, et étant convenu que le loyer du mois de juillet 2025 est entièrement versé par le précédent locataire conformément à l'acte de cession (annexe n°1 joint au présent bail), le PRENEUR verse ce jour, la somme de 1 114,76 euros (MILLE CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES D'EUROS) représentant les loyers non versés depuis cette date. Le copie du chèque demeure annexée aux présentes.

Contribution annuelle sur les revenus locatifs (C.A.R.L.) ou T.V.A.

Le loyer est assujetti de plein droit à la C.A.R.L. (Contribution Annuelle sur les Loyers Locatifs). Cependant, cette imposition peut être remplacée par la T.V.A. lorsque le bailleur est assujetti à cette taxe :

- Soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur,
- Soit sur option volontaire de sa part.

Au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie, l'assujettissement des loyers à la TVA aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le preneur accepte.

Clause d'échelle mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1^{er} jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) (base 100 au premier trimestre 2008).

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 1^{er} trimestre 2025, soit 135,87.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le PREMIER jour du mois suivant la date anniversaire du BAIL, soit le 26 juillet, et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se relève ou devient ou une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés par le Tribunal Judiciaire en matière d'estimation des fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des premières et deuxièmes périodes triennales, les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE CINQ – DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le PRENEUR doit au BAILLEUR la somme de 1 260,00 euros (mille deux cent soixante euros) à titre de dépôt de garantie.

Il est précisé ce qui suit :

Conformément à l'acte de cession de fonds de commerce entre la société « Le Four De Marco » (cédant) et la société « JRMY&KRN » (cessionnaire), le cessionnaire a remboursé au cédant, le 25 juillet 2025, le dépôt de garantie versé entre les mains du bailleur égal à 3 mois de loyer d'avance soit la somme de **1.260,00 euros (mille deux cent soixante euros)** ; ce dont le cédant lui a donné bonne et valable quittance.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du BAIL et à sa sortie des lieux loués, en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

ARTICLE SIX – CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1- Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2- Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites et grosses réparations, sans distinction, notamment celles prévues par l'article 606 du Code civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le PRENEUR ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque.

Le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR la quote-part incomptant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction, notamment ceux prévus par l'article 606 du Code civil constituant une liste énonciative et non limitative.

Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place les dites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

- 3- Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poèles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- 4- Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

- 5- Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

- 6- Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils

comprendront, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable, l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin de travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 7- Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 8- Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter à ses frais, tous travaux d'entretien quelle qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de location.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 9- Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), et en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunication évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès de la compagnie des eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures

réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

10- Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

11- Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux d'aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12- En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par ses adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

13- A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à ce moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

14- En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE SEPT – CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal, les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc.

Le PRENEUR remboursera en outre la taxe foncière relative aux lieux loués, la TVA ou la CARL. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Aux cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, celle-ci incombera au PRENEUR.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

1- La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, et aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

2 -Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision mensuelle, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Les provisions sont payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

AU cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

3 – Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE HUIT – ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

1- De rembourser au BAILLEUR à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurance que le BAILLEUR ou le syndic de copropriété de l'immeuble devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'immeuble contre l'incendie, et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

Une telle assurance sera souscrite par le BAILLEUR ou le syndic de copropriété de l'immeuble pour la valeur de remplacement de l'immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de trois ans.

Le remboursement de ladite prime, dans les proportions indiquées ci-dessus, se fera à l'échéance indiquée par le BAILLEUR. Toutes sommes incombant au PRENEUR en vertu

de cette clause seront considérées comme « charges locatives » afférentes aux lieux loués, et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

- 2- De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il autre trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme, et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférents auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- 3- D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE NEUF – VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

En vertu de l'acte de cession annexé aux présentes (annexe n°1), le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des lieux loués.

- 1- Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2- Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations,

remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé par l'architecte du BAILLEUR auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat, ainsi que des frais d'arrêté de compte locatif fixés forfaitairement à 75,00 euros TTC révisés en fonction de la valorisation de l'indice INSEE mentionné aux LOYER et / ou REVISION DU LOYER.

ARTICLE DIX – TOLERANCE – MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieurement écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE ONZE – CLAUSE PARTICULIERE

Le présent bail est régularisé ce jour avec effet rétroactif au 26 juillet 2025.

ARTICLE DOUZE – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou mise en demeure adressé par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures ;

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

FRAIS

Chacune des parties devra rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Le PRENEUR, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Aux termes des dispositions de l'article R. 145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, dès lors que, légitimement, celui-ci ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

PIÈCES ANNEXES AU PRESENT BAIL

- Annexe n°1 : l'acte de cession du fonds de commerce daté du 25 juillet 2025
- Annexe n°2 : le certificat d'urbanisme et plan de situation
- Annexe n°3 : un extrait du registre du commerce et des sociétés (KBIS) du PRENEUR

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Société JRMY & KRN

Monsieur Jérémy NOCITA

Céline VILLECOURT

Maire de Saint-Prix