

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du nouveau Code de Commerce et aux articles non
Abrogés à ce jour du décret N°53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mairie de Noisiel, 26 Place Emile Menier représenté par Monsieur VACHEZ en qualité de
maire et représentée par l'agence BATIR TRANSACTIONS, au capital de 15000€, sise à
Pontault Combault (77340) au 23-25 Avenue de la République, enregistré à MELUN sous le
n° RCS 444 980 999 00015 mandataire de gestion titulaire de la carte professionnelle G 343
délivrée par la préfecture de Melun

Ci après dénommé « LE BAILLEUR »

D'une part,

ET

SARL RESTAURANT EXPRESS ISTANBUL 3, au capital de 7500 Euros dont le siège
social est sis à Noisiel (77186), 69 cours des Roches, immatriculée à Meaux sous le N° RCS
479 833 824 et représentée par son gérant Madame TOKLU Zohre, nom d'usage
KOCAGUL, née le 22 Avril 1977 à ELBISTAN (TURQUIE) et demeurant au 25 Rue
Georges Duhamel (94000) CRETEIL

Ci après dénommé « LE PRENEUR »

D'une part,

SOMMAIRE

I. CHAPITRE - DESTINATION

- . Article 1 - Objet
- . Article 2 - Désignation
- . Article 3 - Durée
- . Article 4 - Etat des lieux
- . Article 5 - Destination

II. CHARGES ET CONDITIONS

- . Article 6 - Condition générales de jouissance
- . Article 7 - Travaux, installations, aménagement
- . Article 8 - Entretien
- . Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- . Article 10 - Charges, impôts, taxes
- . Article 11 - Assurances
- . Articles 12 - Cession de bail
- . Article 13 - Sous location
- . Article 14 - Téléphone et autres télécommunications
- . Article 15 - Restitution des locaux

III. OBLIGATIONS FINANCIERES

- . Article 16 - Loyer
- . Article 17 - Taxes
- . Articles 18 - Charges et accessoires
- . Article 19 - Modalités de règlement
- . Article 20 - Dépôt de garantie
- . Article 21 - Révision du loyer

IV. AUTRES OBLIGATIONS

- . Article 22 - Clause résolutoire
- . Article 23 - Frais et enregistrement
- . Article 24 - Election de domicile

V. CONDITIONS PARTICULIERES

- . Article 25 - Désignation
- . Article 26 - Dates de référence
- . Article 27 - Destination
- . Article 28 - Loyer annuel de base
- . Article 29 - Dépôt de garantie
- . Article 30 - Indice de référence
- . Article 31 - Autre conditions particulières

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes

CHAPITRE I - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne bail aux preneurs, qui acceptent, le dit bail dont il est propriétaire, ci- après désignés sous l'article 25.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le preneur déclare bien connaître le plan de l'aménagement, objet des présentes, pour les avoir étudiés.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée aux articles 25 et 26 ci- après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra, aux mêmes conditions, dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145- 18, L. 145 - 52 et L.145- 24 du nouveau Code de Commerce (article 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953).

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si les preneurs faisaient défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de leur activité et à l'usage exclusif précisé ci- après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur. Lesdits bien immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité de restauration rapide qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Le preneur déclare faire leur affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaire à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute

la durée du bail, tout règlement et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni d'aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuel ou futur. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constructive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qu'il s'oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient due au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toute indemnités d'assurance à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les preneurs ne pourront rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses proposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

S'il venait à exister le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement de copropriété s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à la solidité.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative des preneurs, comportant changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par les preneurs à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cession de bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais des preneurs, même pour des travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions réagissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera leur affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code Civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des « réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le preneur comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les

circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement (article 1722)

Si les réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé, (article 1724)

ARTICLE 8 - ENTRETIEN et OBLIGATIONS

Le preneur aura l'obligation d'autoriser les visites de contrôle annuel des installations électriques en vue de la délivrance du Q18 et Q19.

L'interdiction de fumer dans les locaux sera à respecter et la modification du système de chauffage ne pourra se faire sans l'autorisation du bailleur.

Le preneur sera responsable des accidents causés par les matériels et objets leur appartenant

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédents la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS – TAXES

Le preneur devra payer les contributions économiques territoriales, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe sur les bureaux en Ile de France, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales et autres et augmentation d'impôt pouvant être créés, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et de remboursement au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourrait devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci- après fixé soit perçu par le bailleur, net de toute charges.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes

naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentas, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, le locataire ou occupant des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et de faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes, à la prise d'effet de bail.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlement et exécution des polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité des preneurs aurait une incidence sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux.

Les polices d'assurance des preneurs devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Ce contrôle sera effectué aux frais des preneurs par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

ARTICLES 12 - CESSION DE BAIL

Toute cession doit être autorisée expressément par le bailleur.

En cas de cession autorisée à un successeur de la même profession, les locataires s'obligent alors à communiquer au bailleur 90 jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité, l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

ARTICLES 13 - SOUS- LOCATION

Toute sous- location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur. Néanmoins, en cas d'arrivée d'un nouvel associé, il devra être déclaré au bailleur et sera déclaré par avenant au présent bail avec l'obligation d'agir solidairement sans bénéfice de discussion et de division au présent contrat.

ARTICLE 14 - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le preneur fera leur affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engageant expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLES 15 - RESTITUTIONS DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais des preneurs. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, les preneurs supporteront et régleront au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge des preneurs devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 16 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

ARTICLES 17 - TAXES

T.V.A. : Le loyer n'est pas soumis à la TVA

ARTICLES 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, taxes et prestations énoncées sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du bailleur.

Les charges imputées au loyer constitueront des charges locatives incluant la consommation d'eau.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fond complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

ARTICLE 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer mensuellement au bailleur le loyer et ces accessoires par virement bancaire et au plus tard le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au mandataire aux échéances contractuelles.

En cas de non- paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10% (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur.

En cas de non- paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, les preneurs devront, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice soit 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE

DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, les preneurs verseront au bailleur, une somme représentant deux mois de loyers, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à deux mois de loyers hors taxes.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution des ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommage- intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

ARTICLES 21 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel de l'indice des loyers commerciaux publiée par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous article 30 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du nouveau Code du Commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) qui est de droit.

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

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

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur les choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 22- REVISION RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, bailleur sera en droit d'expulser les locataires par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit

jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, a 2 % (deux pour cent) du montant loyer mensuel TTC augmentés de tous droits à dommages - intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité.

En autre circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci - dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient suite ou la conséquence.

ARTICLE 24 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dan les lieux loués.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Il est convenu ce qui suit :

Par ces présentes, le bailleur fait bail et donne loyer à la société **SARL RESTAURANT EXPRESS ISTANBUL** pour une durée de **neuf années** entières et consécutives à compter du 1^{er} Juin 2013 qui accepte les lieux ci après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier situé

69 Cour des Roches 77186 NOISIEL

Local commercial d'environ 82 m² représentant le lot n°19 de la ASL de la galerie marchande du Uzard.

ARTICLE 26- DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 01 Juin 2013
- Date de fin bail : 31 Mai 2022
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : 01 Juin 2013

- Date de départ du loyer : 01 Juin 2013
- Date de la première échéance : 10 Juin 2013

ARTICLE 27 – DESTINATION

Le local sera utilisé en restaurant rapide et petites restaurations vente à emporter.

ARTICLE 28 - LOYER ANNUEL DE BASE

Le paiement du loyer se fera mensuellement par virement bancaire auprès de la trésorerie de Marne La Vallée sous le numéro :

Code banque : 30001 Code guichet : 00510 N°compte 0000D055051 Clé RIB : 48

Loyer annuel de base au 1 Juin 2013 : **18120** Euros soit un loyer mensuel de **1510 Euros**.

Une provision mensuelle sur charge sera demandée à la hauteur de 118 €.

ARTICLE 29 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors charges, s'élève à la somme de 4530 Euros (quatre mille cinq cent trente Euros), payable à la signature du bail et encaissable à la remise des clefs.

ARTICLE 30 - INDICE DE REFERENCE

L'indice INSEE de l'indice des loyers commerciaux du quatrième Trimestre 2012 est de

108.34

ARTICLE 31 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

Fait en trois exemplaires

19 NOV. 2014

LE MANDATAIRE

21 NOV. 2014

LE PRE NEUR



Le Maire,

Dachery
Daniel VACHEZ

SARL EXPRESS ISTANBUL 3

69, cours des Roches
77186 - NOISIEL

Tél.: 01 60 17 83 18
RCS METROPOLITAIN 476 833 893

OKM 311

VILLE DE NOISIEL

DIRECTION GENERALE DES SERVICES / SERVICE URBANISME ET POLITIQUE DE LA VILLE /
SECTEUR URBANISME

REF : OM

DEC2014_0231

DECISION

OBJET : SIGNATURE DU BAIL COMMERCIAL SIS 69, COURS DES ROCHES A NOISIEL (77186) AVEC LA SARL RESTAURANT EXPRESS ISTANBUL

Le Maire de la Commune de Noisiel,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération n°2014_0076 du Conseil Municipal de Noisiel en date du 11 avril 2014 portant délégation au Maire en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'acte notarié en date du 11 février 2013 par lequel la commune se porte acquéreur, en pleine propriété, du local commercial sis 69, cours des Roches, volume n°19 de l'ensemble immobilier dépendant de l'association syndicale libre Galerie Marchande et plus globalement de l'ensemble immobilier dépendant de l'association syndicale libre du Lizard, d'une superficie de 82 m²,

CONSIDÉRANT la nécessité de signer, en régularisation, un bail commercial avec l'occupant à savoir la SARL Restaurant Express Istanbul, représentée par son gérant, Madame Zohre TOKLU-KOCAGUL,

VU la décision n°2014_0161 en date du 23 juillet 2014 par laquelle la commune a conclu avec la société Bâtir Transactions, représentée par Monsieur Bernard PRUVOT, un marché public de services n°2014/047 relatif au mandat de gestion locative des locaux à usage commerciaux sis 55 et 69, cours des Roches à Noisiel,

VU le projet de bail,

VU l'avis des Domaines, par courriel en date du 17 novembre 2014,

DECIDE

ARTICLE 1 : La signature du bail commercial entre la commune de Noisiel et la SARL Restaurant Express Istanbul, représentée par son gérant, Madame Zohre TOKLU-KOCAGUL, est approuvée pour le local sis 69, cours des Roches, d'une superficie de 82 m², à usage de restauration.

ARTICLE 2 : Le loyer annuel s'élève à **18.120 €** (dix huit mille cent vingt €) auquel s'ajoute une provision de charges à hauteur de **1.146 €** (mille quatre cent seize €)

ARTICLE 3 : Ampliation de la présente décision est transmise à/au :

- La SARL Restaurant Express Istanbul,
- Centre des Finances Publiques de Marne-la-Vallée,
- Direction des Finances et Marchés Publics – Secteur Finances,
- Service Urbanisme / Politique de la Ville – Secteur Urbanisme,

chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

1/2



VILLE DE NOISIEL

Suite de la décision N°2014_ 0231

Portant signature du bail commercial sis 69, cours des Roches à Noisiel (77186) avec la SARL Restaurant Express Istanbul

ARTICLE 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de DEUX mois à compter de son caractère exécutoire.

ARTICLE 5 : La présente décision est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa notification.

Fait à Noisiel, le 19 NOV. 2014

Le Maire,



Daniel VACHEZ

Cadre réservé à l'AG

Transmis au représentant de l'Etat le	21 NOV. 2014
Affiché le	21 NOV. 2014
Notifié le	24 NOV. 2014
Publié le	21 NOV. 2014

2/2

